



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: **BP/2603/00784-37/2021.**
ÉTDR azonosító: **202100084209**
ÉTDR iratazonosító: **IR-000580315/2021**
Ügyintéző neve: Kosztyu Anikó / Tóman Tímea
Telefon: 06-1-485-6906
E-mail: epitesugy-kiemelt@bfkh.gov.hu

Tárgy: **Budapest XIV. kerület, Ajtósi Dürer sor 21. – Zichy Géza utca 14. szám alatti, 32707/1 helyrajzi számon felvett ingatlan.**

Egyes gazdaságfejlesztési célú munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő nemzetgazdasági szempontból kiemelt ügy.

A meglévő, helyi fővárosi védelem alatt álló **Szent Szív zárdaépületet** magában foglaló **A jelű épület részleges bontására**, -2 pinceszint + földszint + 5 emelet szintszámmal történő **bővítésére**, az átalakított és bővített épületben **irodák kialakítására**, illetve **1 db meglévő gépészeti felvonó berendezés elbontására**, valamint **13 db új gépészeti felvonó berendezés létesítésére** vonatkozó építési és bontási engedély iránti kérelem ügye.

Ügyfél neve: **Dürer Befektetési Kft.** Melléklet: –
Ügyfél címe: 1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19-21. Hiv. szám: –

Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: **BFKH**) hatáskörében eljárva a tárgyi ingatlanra vonatkozó **nemzetgazdasági szempontból kiemelt** közigazgatási hatósági ügyben meghozom az alábbi döntést.

H A T Á R O Z A T

A 2021. szeptember 28. napján kelt, **BP/2603/00784-26/2021.** számú végzésem alapján **2021. év szeptember hó 28. napjától szünetelő** eljárást **2021. év november hó 25. napjával folytatom.**

A **Dürer Befektetési Kft.** (székhelye: 1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19-21. szám, a továbbiakban: **Építető**) által az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerben (a továbbiakban **ÉTDR**) előterjesztett, **Budapest XIV. kerület, Ajtósi Dürer sor 21. – Zichy Géza utca 14. szám alatti, 32707/1 helyrajzi számú** – az **Építető** kizárólagos tulajdonában lévő, és az ELMŰ Hálózat Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74. szám) vezetékjogával terhelt – „*Kivett egyetem*” megnevezésű, 8.486 m² területű ingatlanon a meglévő, helyi fővárosi védelem alatt álló **Szent Szív zárdaépületet** magában foglaló **A jelű épület részleges bontására**, -2 pinceszint + földszint + 5 emelet szintszámmal történő **bővítésére**, az átalakított és bővített épületben **irodák kialakítására**, illetve **1 db meglévő gépészeti felvonó berendezés elbontására**, valamint **13 db új gépészeti felvonó berendezés létesítésére** – a kérelem mellékleteként az **ÉTDR** rendszerbe feltöltött építésügyi-műszaki tervdokumentáció alapján –

az építési és a bontási engedélyt megadom.

A tervezett bontási munka főbb műszaki jellemzői a következők:

Az épületegyüttes központjában a Sacré Coeur Rend magas alagsorra állított kétemeletes épülete áll, amelyet Pucher József 1884 és 1897 között több ütemben épített fel, saját tervei alapján. Ezt az épületet a

Kiemelt Ügyek Osztálya

cím/levelezési cím: 1051 Budapest, Sas u. 19. szám - postafiók: 1368 Bp. Pf. 205.-Telefon:+36 (1) 235-1726

E-mail: epitesugy-kiemelt@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK ÉOF KÚO – KRID: 422374158

20. században több ízben átalakították, 1959-ben új tetőtéri szinttel láttak el, egykori kápolnáját pedig megszüntették (A épület).

Az eredeti zárda épület véglegesen kialakult formája aszimmetrikus U volt – vagy úgy is mondhatjuk, hogy L-alak, kisebb udvari keresztzárnyal. Az együttes vakolt és téglaburkolatos homlokzatú, főbejárata körmékén stilizáltan gótizáló. Alaprajzi rendszere konvencionális középfolyosós megoldású, a folyosóhoz csatlakozó kétkarú lépcsőházakkal. Helyiség sorai megfelelnek az átlagos korabeli iskoláknak. Lényegében egyetlen egy kiemelt reprezentatív térrel épült; ez pedig a neogótikus keresztboltozatos kápolna. E kápolna egyhajós, jó arányú, konvencionális keresztboltozatos megoldású szakrális tér. Vakolatból húzott tagozatai és részletei visszaköszönnek a korszak egyházi építési gyakorlatából.

A terv az egykori Sacré Coeur Rend épületét tartja meg, a többi épületet lebontja. Az egykori zárda, ha nem is képvisel kiemelkedő építészeti értéket, mégis megjelenését – vagyis tömegét és homlokzatát tekintve – a kiegészítés utáni építészeti figyelmet érdemlő emléke.

Az épület zárt keretet formáz egy fedett középudvarral, a meglévő épületrész „L” alakú tömegét kiegészítve, és fölé építve. A keret kialakításához az épületre 1959-ben ráépített értéktelen **épületrészek lebontásra** kerülnek, illetve a kápolna apszisa melletti-, a kialakuló **udvarba eső szárny is elbontásra kerül**. Ez az épület külső megjelenését az udvari pozíció miatt nem befolyásolja, az udvar egységét viszont elősegíti. A kialakítást az értékvédelmi szakvélemény támogatja. **Elbontásra kerül továbbá 1 db gépészeti felvonó berendezés is.**

A tervezett építési munka főbb műszaki jellemzői a következők:

A telek jelenleg beépített, a meglévő épületcsoport bontásra kerül a korábbi zárda épület kivételével. A meglévő épület eredetileg a Szt. Szív Zárdaépület volt, később az ELTE oktatási épületeként funkcionált, oktatási épület volt.

A *fejlesztés célja* egy A+ kategóriás, landmark jellegű, spekulatív irodaház megvalósítása; a tömegalakítás kialakításakor figyelembe vették a korábban a Lissoni iroda által kialakított beépítési javaslatot. Az Ajtósi Dürer sor térkapcsolatainak figyelembevétele és a kialakuló Dürer Park épületeihez, parkjához való megfelelő illeszkedés szintén tervezési szempont volt.

A gyalogos megközelítés alapvetően az Ajtósi Dürer sor felőli főbejáraton történik. Ezen kívül gyalogos szempontból csak menekítési útvonalak vannak az épületből, melyek tűz eseti nyitások. A konyha feltöltése a Zichy utcáról nyíló magánút felőli történik. Itt lehetőség nyílhat taxi megállásra is, illetve a dízel aggregát feltöltése is megtörténhet.

A kerékpáros megközelítés jellemzően az Ajtósi Dürer sor és a Zichy utca felől történik. Több kerékpár tárolási lehetőséget is kialakítottunk az épület körül. A lehajtó rámpa felől van egy zárt kerékpárok számára kialakított tároló, a Zichy utca felőli oldalon fedetlen területen, a park felőli oldalon is van kerékpár elhelyezésére lehetőség.

Autóval a Zichy utcáról déli irányba tervezett új magánútról lesz megközelíthető az épület. A vendéglátói/kereskedelmi egységek kiszolgálása/feltöltése a Zichy utcáról lehetséges. Ugyanitt lehetséges a tetőn elhelyezett dízel aggregát feltöltése.

A bővítést követően az **új irodaépület** nettó, egyben hasznos **alapterülete** szintenkénti bontásban:

P2 pincszint:	3116,92 m ²
P1 pincszint:	5144,45 m ²
Földszint:	3737,69 m ²
I. emelet:	3579,71 m ²
II. emelet:	3632,36 m ²
III. emelet:	4116,56 m ²
IV. emelet:	3952,58 m ²
V. emelet:	<u>2443,60 m²</u>

Összes alapterület: 29723,87 m²

Jelen bontási engedély a következő 1 db gépészeti felvonó berendezés bontására vonatkozik, amely főbb műszaki jellemzője a következő:

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	Gépészeti személyfelvonó berendezés
Jele:	14-211
Csoportméret	1 db
Típuscsalád	FÖV. Felvonójavító Vállalat
Típus	Munkaszám: 6-1072
Teherbírás	150 kg/2 személy
Emelőmagassága:	17,80 m
Állomások száma:	5
Vezethetősége:	Egyetemes
Hajtómű	C161E
Menetsebesség:	0,55 m/s
Motorteljesítmény:	3,6 kW,
A meghajtás jellege:	Köteles, hajtóműves
Tervszám:	21-241-01

Jelen engedély a következő 13 db új gépészeti felvonó berendezés létesítésére vonatkozik, amelyek főbb műszaki jellemzői a következők:

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	Gépészeti személyfelvonó berendezés
Jele:	L1.1.
Készül	1 db
Teherbírás	1000 kg
Emelési magasság	31,22 m
Menetsebesség	2,0 m/s
Megállóhelyek száma	8/8
Hajtómű (motor)	P= 12,9 kW, In=30,8 A
Vezérlés	fel- legyűjtő, Triplex
Tervszám:	21-228-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	Gépészeti személyfelvonó berendezés
Jele:	L1.2.
Készül	1 db
Teherbírás	1000 kg
Emelési magasság	31,22 m
Menetsebesség	2,0 m/s
Megállóhelyek száma	8/8
Hajtómű (motor)	P= 12,9 kW, In=30,8 A
Vezérlés	fel- legyűjtő, Triplex
Tervszám:	21-229-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	Gépészeti személyfelvonó berendezés
Jele:	L1.3.
Készül	1 db
Teherbírás	1600 kg
Emelési magasság	31,22 m
Menetsebesség	2,0 m/s
Megállóhelyek száma	8/8
Hajtómű (motor)	P= 19,9 kW, In=49,2 A
Vezérlés	fel- legyűjtő, Triplex
Tervszám:	21-230-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	Gépészeti személyfelvonó berendezés
Jele:	L2.1.
Készül	1 db
Teherbírás	1000 kg
Emelési magasság	28,22 m
Menetsebesség	2,0 m/s
Megállóhelyek száma	9/9
Hajtómű (motor)	P= 12,9 kW, In=30,8 A
Vezérlés	fel- legyűjtő, Triplex
Tervszám:	21-231-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	Gépészeti személyfelvonó berendezés
Jele:	L2.2.
Készül	1 db
Teherbírás	1000 kg
Emelési magasság	28,22 m
Menetsebesség	2,0 m/s
Megállóhelyek száma	9/9
Hajtómű (motor)	P= 12,9 kW, In=30,8 A
Vezérlés	fel- legyűjtő, Triplex
Tervszám:	21-232-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	Gépészeti személyfelvonó berendezés
Jele:	L2.3.
Készül	1 db
Teherbírás	1600 kg
Emelési magasság	28,22 m
Menetsebesség	2,0 m/s
Megállóhelyek száma	9/9
Hajtómű (motor)	P= 19,9 kW, In=49,2 A
Vezérlés	fel- legyűjtő, Triplex
Tervszám:	21-233-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	Gépészeti személyfelvonó berendezés
Jele:	L2.4.
Készül	1 db
Teherbírás	1000 kg
Emelési magasság	6,75m
Menetsebesség	1,0 m/s
Megállóhelyek száma	3/3
Hajtómű (motor)	P= 6,5 kW, In=17,6 A
Vezérlés	fel- legyűjtő, Triplex
Tervszám:	21-234-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	Gépészeti személyfelvonó berendezés
Jele:	L2.5.
Készül	1 db
Teherbírás	1000 kg
Emelési magasság	6,75 m
Menetsebesség	1,0 m/s
Megállóhelyek száma	3/3
Hajtómű (motor)	P= 6,5 kW, In=17,6 A
Vezérlés	fel- legyűjtő, Triplex
Tervszám:	21-235-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	Gépészeti személyfelvonó berendezés
Jele:	L3.1.
Készül	1 db
Teherbírás	1000 kg
Emelési magasság	28,22 m
Menetsebesség	2,0 m/s
Megállóhelyek száma	9/9
Hajtómű (motor)	P= 12,9 kW, In=30,8 A
Vezérlés	fel- legyűjtő, Triplex
Tervszám:	1-236-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	Gépészeti személyfelvonó berendezés
Jele:	L3.2.
Készül	1 db
Teherbírás	1000 kg
Emelési magasság	28,22 m
Menetsebesség	2,0 m/s
Megállóhelyek száma	9/9
Hajtómű (motor)	P= 12,9 kW, In=30,8 A
Vezérlés	fel- legyűjtő, Triplex
Tervszám:	21-237-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	Gépészeti személyfelvonó berendezés
Jele:	L3.3.
Készül	1 db
Teherbírás	1600 kg
Emelési magasság	28,22 m
Menetsebesség	2,0 m/s
Megállóhelyek száma	9/9
Hajtómű (motor)	P= 19,9 kW, In=49,2 A
Vezérlés	fel- legyűjtő, Triplex
Tervszám:	21-238-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	Gépészeti teherfelvonó berendezés
Jele:	L3.4
Felvonó típusa	teherfelvonó BKG 1000.15/50
Készül	1 db
Teherbírás	1000 kg
Emelési magasság	3,37 m
Menetsebesség	0,15 m/s
Megállóhelyek száma	2/2
Hajtás	váltóáramú, BKG FG tip.
Motor	N= 3 kW
Vezérlés	hívó-küldő (kulcsos)
Tervszám:	21-239-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	Gépészeti teherfelvonó berendezés
Jele:	L3.5.
Felvonó típusa	teherfelvonó BKG 1000.15/50P
Készül	1 db
Teherbírás	1000 kg
Emelési magasság	2,15 m
Menetsebesség	0,15 m/s
Megállóhelyek száma	2/2
Hajtás	váltóáramú, BKG FG tip.
Motor	N= 3 kW
Vezérlés	hívó-küldő (kulcsos)
Tervszám:	21-242-01

Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban BFKH által bevont szakhatóságok állásfoglalásai a következők:

1. A **Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság** (1081 Budapest, Dologház utca 1. szám) a 2021. szeptember 27-én érkezett, **35100/14636/2021.ált** számú **szakhatósági állásfoglalásában** az **építési engedély megadásához tűzvédelmi szempontból feltételekkel hozzájárult**, amely állásfoglalás rendelkező része szerint:

„Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Kiemelt Ügyek Osztálya megkeresése alapján, a Dürer Befektetési Kft. (1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19-21.) kérelmére indult, Budapest XIV. kerület, Ajtósi Dürer sor 21. – Zichy Géza u. 14. sz. (Hrsz.: 32707/1) alatti ingatlanon tervezett új irodaépületre vonatkozó építési engedélyezési ügyben indult szakhatósági eljárásban, az építési engedély megadásához tűzvédelmi szempontból az alábbi feltételekkel járulok hozzá:

1. A vonatkozó jogszabályi-, műszaki követelményekben, valamint a tűzvédelmi műszaki irányelvekben meghatározott építési minőséget igazoló kivitelezői nyilatkozatokat a használatbavételig be kell mutatni.
2. A kivitelezés során alkalmazott építési termékek és épületszerkezetek (pl.: tűzgátló ajtók, hő- és füstelvezető rendszerek elemei, tűzgátló tömítések, csappantyúk, hőszigetelés, biztonsági- és irányfény-világítás, homlokzati hőszigetelő rendszer általános helyen, homlokzati hőszigetelés tűzszakasz határon, stb.) tűzvédelmi megfelelőségét igazoló iratokat a használatbavételig be kell mutatni.
3. A használatbavételi eljárás előtt a villamos berendezéseket szemrevételezéssel és vizsgálattal az MSZ HD 60364-6 szabvány alapján kell ellenőrizni, valamint ennek tényét - a szabvány mellékleteit figyelembe véve - dokumentálni szükséges.
4. Az építmények villámcsapások hatásaival szembeni védelmét az emberi élet elvesztésének kockázata szempontjából kell biztosítani.
5. Az épületben kialakítandó biztonsági világítás, valamint menekülési útirányjelző rendszer kialakítását a kivitelezés megkezdése előtt az illetékes, és hatáskörrel rendelkező tűzvédelmi szakhatósággal, hitelt érdemlően, egyeztetni kell.
6. A kivitelezés megkezdése előtt a falitűzcsapok helyének és mennyiségének meghatározása céljából az illetékes, és hatáskörrel rendelkező tűzvédelmi szakhatósággal, hitelt érdemlően, egyeztetni kell.
7. Az épület villamos leválasztásának módjait, helyét, az áramtalanító tablók kialakítását a kivitelezési munkálatok megkezdése előtt igazolható módon egyeztetni kell.
8. A kivitelezés befejezése után a tűzjelző központ által vezérelt berendezések, eszközök működési próbáját (normál energiaellátás mellett, valamint tűzvédelmi áramtalanítást követően) el kell végezni valamennyi érintett kivitelező részvételével; és a próba elvégzéséről, annak eredményéről az érintett kivitelezőknek közösen, tételesen írásban kell nyilatkozniuk. A nyilatkozatot a tűzvédelmi szakhatóság részére a használatbavételi közreműködést megelőzően el kell juttatni.

A kivitelezés befejezése után az elkészült állapotot az érintett kivitelezők által aláírt tűzvédelmi alaprajz-sorozaton kell rögzíteni, és ezt a tűzvédelmi szakhatóság részére a használatbavételi közreműködést megelőzően el kell juttatni. A rajzokon fel kell tüntetni az alábbiakat:

- tűzgátló ajtók és kapuk, füstgátló ajtók, tűzgátló csappantyúk, füstcsappantyúk, tűzgátló mandzsetták;
- fali tűzcsapok, nyomásfokozó szivattyú;
- elektromosan zárt ajtók, vésznyitók, pánikzárak, fotocellás ajtók;
- biztonsági és irányfényvilágítás lámpatestei, (központi akkumulátoros rendszer esetén az akkumulátor helyét is fel kell tüntetni);
- hő- és füstelvezető, füstmentesítő rendszer elszívó- és légpótló nyílásai, elszívó/légpótló csatornák, füstelvezető/légpótló felületek (pl. ablakok);
- légtechnikai vezeték;
- tűzgátló burkolattal ellátott légtechnikai vezeték tűzgátló burkolata;
- füstmentesítő és légpótló ventillátorok;
- a füst szabadba vezetésének és a tűzeseti légpótlás légbeszívó nyílásainak helye;
- tűzszakaszhatárok, füstszakaszhatárok.

9. Az Eurocode tűzállósági méretezési szabványok alapján történő épületszerkezetek tűzállósági teljesítmény jellemzőinek meghatározásáról készített számítást legkésőbb a használatbavételi engedélyezési eljárásig az eljáró tűzvédelmi szakhatóság részére igazolható módon be kell mutatni.
10. Az épület használatbavételi eljárása során a kérelem benyújtása előtt legfeljebb félévvel készült, a legkedvezőtlenebb fogyasztási időszakban végzett mérésről felvett vízhozam mérési jegyzőkönyvvel igazolni kell a szükséges oltóvíz mennyiség meglétét (3300 l/perc), a mérést az épület 100 m-es körzetén belüli tűzcsapok egyidejű működésével kell elvégezni.
11. Az épület hő- és füstelvezető, valamint légutánpótló berendezései kialakításának konkrét megoldásait (indítási lehetőség, vezérlés, vezérlő tábló kialakítása, befúvási-, elszívási pontok, stb.) a kivitelezés megkezdése előtt az illetékes és hatáskörrel rendelkező tűzvédelmi szakhatósággal, hitelt érdemlően, egyeztetni kell. Továbbá a hő-és füstelvezető berendezésről a kivitelezőnek a használatbavételig a vonatkozó jogszabályban előírt bizonylatokat kell szolgáltatnia, továbbá a használatbavételi kérelemhez mellékelni kell a Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság 2019. december 4-én kiadott hő és füst elleni védelemről szóló tűzvédelmi műszaki irányelv (azonosító: TvMI 3.3:2020.01.22.) 13.1 pont és C melléklet szerinti átvételi dokumentációt.
12. A pinceszinti gépjárműtároló hő- és füstelvezető rendszere esetében a füst szabadba vezetésének helyét úgy kell meghatározni, hogy a kijutó füst ne veszélyeztesse a tűzoltói beavatkozást.
13. A lifteket úgy kell kialakítani, hogy azokat a tűzjelző berendezés vezérelhesse. A tűzjelző jelzése esetén a lifteket hozza le a kiindulási szintre (szabadtérre közvetlenül vezető szint), és nyitott aknaajtóval rögzítse azokat.
14. A tűzgátló falon vagy földemen átvezetett elektromos, gépészeti stb. vezetékek átvezetési helyein az alkalmazott tűzgátló tömítést az átvezetés mellett (fal esetében annak mindkét oldalán, aknák belső felületeinek kivételével) – a tömítőanyag tűzvédelmi jellemzői és megfelelőségi tanúsítványának azonosítója, a kivitelező, a kivitelezés dátuma, továbbá a tömítés helyreállításának szükségességére való figyelmeztetés feltüntetésével – maradandó módon (pl. fém vagy műanyagtablával) jelölni kell.
15. A fali tűzcsap-hálózat oltóvíz-intenzitásának meglétét (150 l/perc, 2 tűzcsap egyidejű működésével) a használatbavételi eljárás során mérési jegyzőkönyvvel igazolni kell.
16. Az épület teljes területén beépített automatikus tűzjelző berendezést kell létesíteni.
17. Az épület pinceszinti gépjárműtároló kockázati egységének területén beépített automatikus tűzoltó berendezést kell létesíteni.
18. A tűzjelző és tűzoltó berendezések létesítésére készített műszaki tervdokumentációt, továbbá a telepítést követően a berendezések használatbavételét a tűzvédelmi hatósággal engedélyeztetni kell, legkésőbb az épület használatbavételi eljárásig.
19. Az újonnan telepített tűzcsapok telepítési helyét a kivitelezés megkezdése előtt az illetékes és hatáskörrel rendelkező tűzvédelmi szakhatósággal, hitelt érdemlően, tűzvédelmi tervrajzon, rajzsorozaton bemutatva egyeztetni kell.
20. Az épületbe a tűzoltóegységek számára a roncsolásmentes bejutás lehetőségét biztosítani kell.
21. Az épületben biztosítani kell a kárelhárítás során együttműködő szervek rádióforgalmazási feltételeit, melynek megfelelőségét a használatbavételi eljárást megelőzően vizsgálni kell.
22. A kivitelezés megkezdése előtt az illetékes és hatáskörrel rendelkező tűzvédelmi hatóságnál hitelt érdemlően egyeztetni kell:
 - a tűzoltási felvonulási terület pontos kialakítását
 - a homlokzati tűzterjedési gátak és a homlokzati tűzterjedés elleni védelem pontos kialakítását;
 - a hő- és füstelvezetés megvalósuló kialakítását, különös tekintettel a tűzoltási felvonulási terület felé kivezetett hő- és füstelvezető aknák kidobási pontjaira;
 - a mozgásukban korlátozottak részére az esetlegesen tervezett átmeneti védett terek kialakítását és ezek vonatkozásában a kétirányú kommunikáció biztosításának lehetőségét;
23. Az épület D-K-i homlokzatától 8-14 m tengelytávolságra lévő, legalább 6,0 m széles tűzoltási felvonulási területet kell létesíteni, mely kialakítását egyeztetni szükséges. A felvonulási területen legalább 7,5 m széles és legalább 12 m hosszú mentési (talpalási) helyeket kell kialakítani és ezek helyét egyeztetni kell a tűzvédelmi szakhatósággal (kivéve azt az esetet, amikor a felvonulási terület szélessége annak teljes hosszán legalább 7,5 méter). A felvonulási területen a parkolási tilalmat, valamint a mentési helyeket jelölni kell. A jelölés módját a tűzvédelmi szakhatósággal egyeztetni kell. A felvonulási út és terület, illetve a mentési hely az alábbi paraméterekkel rendelkező tűzoltó gépjárművek közlekedését, működését tegye lehetővé:

- ♦ szélesség: 3,2 m;
- ♦ hosszúság: 12 m;
- ♦ magasság: 3,9 m;
- ♦ összsúly: 44.000 kg;
- ♦ tengelynyomás: 12.000 kg;
- ♦ fordulási sugár: 12,5 m;
- ♦ letalpalási szélesség: 7,2 m;
- ♦ talpalási nyomás: 8 kg/cm²;
- ♦ letalpalási helyek száma: 4 db;
- ♦ talpak alapterülete: 0,64 m².

A fentiekben nem részletezett műszaki megoldásoknak minden tekintetben meg kell felelniük az 54/2014. (XII. 5.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzatban, a vonatkozó Tűzvédelmi Műszaki Irányelvekben foglaltaknak.

A szakhatósági állásfoglalás ellen önálló fellebbezésnek helye nincs, az csak az eljáró hatóság határozata, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzése elleni fellebbezésben támadható meg.”

2. A **Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság** (1081 Budapest, Dologház utca 1.) a 2021. október 05-én kelt **35100/14685-1/2021. ált. számú szakhatósági állásfoglalásában az építési engedély megadásához vízügyi, vízvédelmi szempontból kikötésekkel hozzájárult**, amely állásfoglalás rendelkező része szerint:

„A **Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Kiemelt Ügyek Osztálya** (1051 Budapest, Sas u. 19.; a továbbiakban: Kérelmező hatóság) megkeresésére a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (a továbbiakban: FKI-KHO) az alábbi szakhatósági állásfoglalást adja:

A **Dürer Befektetési Kft.** (1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19-21.; a továbbiakban: Építető) kérelmére a Budapest XIV. kerület, Ajtósi Dürer sor 21. – Zichy Géza utca 14. szám alatti (32707/1 hrsz.) ingatlanon a meglévő, helyi fővárosi védelem alatt álló Szent Szív zárdaépületet magában foglaló „A” jelű épület részleges bontásának, -2 pincszint + földszint + 5 emelet szintszámmal történő bővítésének, az átalakított és bővített épületben irodák kialakításának, illetve 1 db meglévő gépészeti felvonó berendezés elbontásának, valamint 13 db új gépészeti felvonó berendezés létesítésének építési és bontási engedélyezéséhez **vízügyi és vízvédelmi szempontból az alábbi kikötésekkel hozzájárulok:**

1. Az építés során a földtani közeg és a felszín alatti vizek minősége nem veszélyeztethető, be kell tartani a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] előírásait, és fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a földtani közeg és a felszín alatti víz ne szennyeződjön.
2. Az építést a környezet szennyezését és károsítását kizáró módon úgy kell végezni, hogy a földtani közeg, valamint a felszín alatti víz ne szennyeződjön, a felszín alatti víz, földtani közeg állapotában a tevékenység ne okozzon a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EÜM-FVM együttes rendelet mellékleteiben megállapított (B) szennyezettségi határértékeket meghaladó minőség romlást.
3. Az építés során esetlegesen bekövetkező havária esemény esetén, a kárelhárítást a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet és 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, valamint havária terv előírásait követve kell elvégezni. A havária eseményt telefonon azonnal, írásban legkésőbb a következő napon be kell jelenteni a vízügyi hatóságnak, melyben ismertetni kell az esemény okát, a megtett intézkedéseket és azok eredményességét.
4. A munkálatok során csak olyan anyagok használhatók fel, melyek a felszín alatti vizeket nem károsítják. A tereprendezés során csak bizonyítottan szennyeződésmentes, a fedőképződménnyel megegyező szemcseméretű föld használható, építési törmelék használata tilos.
5. A munkálat során csak kifogástalan műszaki állapotú, karbantartott munkagépek használhatók. A munkagépek rendszeres karbantartásáról arra alkalmas telephelyen – a környezetszennyezés elkerülése érdekében – kell gondoskodni.
6. A tevékenységek során a kockázatos anyagokkal kapcsolatban be kell tartani a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait.

7. A tervezett tevékenység nem okozhatja a térség talajvíz viszonyainak káros megváltozását.
8. Amennyiben a kivitelezési munkálatok során olyan földtani és hidrogeológiai viszonyokra derül fény, melyek az előzetes vizsgálatokból nem voltak előre láthatók, abban az esetben a tényleges viszonyok meghatározására ismételt vizsgálatok végrehajtása szükséges.
9. A tervezett mélyépítési szerkezetnek nem lehet káros hatása a környező épületek szigetelésére és felúszás elleni stabilitására.
10. Amennyiben munkálatok során munkagödör víztelenítése válik szükségessé, meg kell oldani a kitermelt víz minőségének ellenőrzését, ezt követően ártalommentes elhelyezését. A kitermelt vizet közcsatornába engedni csak az üzemeltető hozzájárulásával lehet.
11. A szennyvíz, csapadékvíz és az épület víztelenítéséből származó víz a meglévő elvezető rendszerbe csak az üzemeltető hozzájárulása alapján vezethető.
12. A közcsatornába bocsátott szennyvíz, csapadékvíz és talajvíz minőségének meg kell felelnie a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerinti küszöbértékeknek.
13. A használatbavételi engedély kérelemhez csatolni kell
 - a műszaki átadás-átvételi eljáráson felett jegyzőkönyvet (jegyzőkönyv másolata),
 - a felelős műszaki vezető nyilatkozatát a csapadékvíz-elvezetés megoldására vonatkozóan,
 - a víziközmű üzemeltetők (ivóvíz, szennyvíz, csapadékvíz) kivitelezést elfogadó nyilatkozatát a hálózatra történő csatlakozásról.

Felhívom a figyelmet, hogy

- A kommunálistól eltérő minőségű szennyvizek közcsatornába vezetése előtt, azok megfelelő előtisztításáról gondoskodni kell.
- Amennyiben a területen keletkező, kommunálistól eltérő szennyvizek (garázsterület csurgalékvizeti, konyhatechnológiai szennyvíz) tisztítására, előtisztítására építőipari műszaki engedéllyel (ÉME), vagy CE megfelelőségi jelöléssel nem rendelkező berendezés kerül létesítésre a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet] 3. § (1) bekezdése alapján a megvalósítás vízjogi létesítési engedély köteles.
- Amennyiben a beépítésre kerülő előtisztító berendezés ÉME engedéllyel vagy CE megfelelőségi jelöléssel rendelkezik, az arra vonatkozó bizonyítvány másolatának csatolásával, a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] 3. számú melléklete szerint összeállított dokumentációval kibocsátási engedély kérhető az FKI-KHO-tól.
- A vízjogi létesítési engedély a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben [a továbbiakban: 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet] meghatározott tartalmú engedélyezési dokumentáció és mellékletek benyújtásával kérhető az FKI-KHO-tól.
- **Amennyiben az épület kivitelezésekor, annak állandó víztelenítése válik szükségessé, úgy a víztelenítési terv benyújtásával a tervezett vízelvezető létesítmények létesítésére, üzemeltetésére vonatkozóan a 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet meghatározott tartalmú engedélyezési dokumentáció és mellékletek benyújtásával vízjogi létesítési, üzemeltetési engedélyt kell kérni a vízügyi hatóságtól.**
- A Vgtv. 33/G. § (1) bekezdésének 2020. január 01. napjától hatályos rendelkezése szerint: „Az elektronikusan kezdeményezett vízügyi hatósági eljárásoknál az ügyfél elektronikus azonosítását követően a beadványait - a Kormány rendeletében meghatározott módon elektronikusan hitelesítve - a VIZEK rendszeren keresztül nyújtja be a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező vízügyi hatóság részére.”
- **A használatbavételhez való hozzájárulás feltétele a területen keletkező, kommunálistól eltérő szennyvizek tisztítására beépített előkezelő berendezésekre vonatkozóan a vízjogi üzemeltetési engedély, vagy a kibocsátási küszöbértéket megállapító határozat (kibocsátási engedély), továbbá az állandó víztelenítésre vonatkozó vízjogi üzemeltetési engedély megléte.**

Egyidejűleg megállapítom, hogy az igazgatási szolgáltatási díj mértéke a vízügyi és a vízvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 13/2015. (III. 31.) BM rendelet 2. számú melléklet 11. sorszámában meghatározott 14.000 Ft, amely megfizetésre került.

A szakhatóság döntése az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”

3. A **Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály** (1055 Budapest, Balaton utca 7-11. szám) a 2021. szeptember 24-én kelt **12920-4/2021/h.** számú **szakhatósági állásfoglalásában** a bontási és építési engedély megadásához **nemzeti és szövetségi védelmi szempontból feltételekkel hozzájárult**, amely állásfoglalás rendelkező része szerint:

„Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (1368 Budapest Pf. 205) BP/2603/00784-7/2021 hivatkozási számon megküldött szakhatósági megkeresésére, a Dürer Befektetési Kft. (1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19-21.) által kérelmezett Budapest XIV. ker. Ajtósi Dürer sor. 21. - Zichy Géza u. 14. sz. alatti 32707/1 hrsz-ú meglévő épület részleges bontása, -2 pincszint + földszint + 5 emelet szintszámmal történő bővítése, 1db meglévő felvonó bontása és 13db új felvonó létesítése tárgyában az alábbi szakhatósági állásfoglalást adom:

*A beruházás megvalósításához az alábbi feltételekkel **hozzájárulok**.*

A tervezett építmény - figyelembe véve az akár a kivitelezés idején, akár a használatbavételt követően rajta esetlegesen elhelyezésre kerülő szerkezeti elemeket és technológiai berendezéseket - a Kormányzati Célú Elkülönült Hírközlő Hálózatának működését nem zavarhatja.

A fenti feltétel teljesülése érdekében a mikrohullámú rendszer működtetését biztosító Totaltel Távközléstechnika Kft. (1116 Budapest Temesvár u. 20.; Postacím: 1519 Budapest, Pf. 425.; telefon: 1/2047850/2271; e-mail: totaltel@totaltel.hu) szakembereivel, valamint a rendszert üzemeltető MH vitéz Szurmay Sándor Budapest Helyőrség Dandár (továbbiakban: MH BHD) (1885 Budapest, pf. 25.; e-mail: mh.bhd@hm.gov.hu) illetékeseivel külön is egyeztetni kell.

Ezen szakhatósági állásfoglalás ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”

I. A környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból tett kikötéseim a következők:

1. A környező védendő homlokzatok közelében csak az elkerülhetetlen munkálatok történjenek; általánosságban törekedni kell, hogy a zajos tevékenységek a homlokzatoktól minél távolabb és lehetőleg zajtől részben árnyékolt helyekre koncentrálódjanak.
2. A munkavégzéshez jó minőségű, funkcionálisan újszerű gépek, berendezések álljanak rendelkezésre; kerülni kell a már szerkezetiileg kikopott, zörgő hangot okozó eszközök használatát;
3. A munkavégzés során csak a ténylegesen szükséges zajos tevékenységeket folytassák; kerülni kell a fölösleges, effektív munkavégzéssel nem járó zajos tevékenységeket.
4. A szállítási útvonalak a főútvonalak irányába korlátozódnak, a lehető legrövidebb úton ériék el a nagy forgalmú főutakat a tehergépjárművek.
5. A teherszállítás, anyagmozgatás során a pakolás a lehető legrövidebb idő alatt történjen meg.
6. Az építési munkák a *zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló 27/2008. (XII. 3.) KWM-EüM együttes rendelet [a továbbiakban: 27/2008. (XII. 3.) KWM-EüM együttes rendelet] 2. mellékletében előírt zajterhelési határértékek teljesülése érdekében megfelelő munkaszervezéssel, időkorlátozással és zajszegény gépek alkalmazásával végezhető.
7. A gépészeti berendezéseket a dokumentumban részletezett módon hangtompítókkal, rezgéscsillapítókkal, rezgésszigetelő lábakkal, zajárnyékoló eszközökkel (zajárnyékoló falak) kell ellátni.
8. **Zajszint mérések alapján készült szakvéleményben kell bizonyítani**, hogy a létesítmény összes zajforrásának üzemeléséből származó zaj nem haladja meg a 27/2008. (XII. 3.) KWM-EüM együttes rendelet 1. számú melléklete 1 pontjában a megfelelő sorban előírt zajterhelési határértékeket.

Meg kell határozni a zajvédelmi szempontú hatásterületet, átnézeti helyszínrajzon, azonosítható módon jelölni kell a legközelebbi zajtől védendő építményeket, területeket és a szabályozási terv szerinti építési övezeti besorolásokat. A méréseket a *zaj kibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés kibocsátás ellenőrzésének módjáról* szóló 93/2007. (XII. 18.) KWM rendelet alapján kell elvégezni és a szakvéleményt a *környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet] 5. melléklete szerint kell dokumentálni.

Határidő: A használatbavételi engedély kérelem benyújtásával egyidejűleg.

9. A földtani közeg minősége nem veszélyeztethető. Az építés, illetve az üzemeltetés során a kockázatos anyagokkal kapcsolatban be kell tartani a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait, és fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a földtani közeg ne szennyeződjön.
10. A földtani közeg szennyezettségének észlelése esetén a szükséges környezetvédelmi lépéseket haladéktalanul meg kell tenni, amelyeket a Környezetvédelmi Hatóságnak be kell jelenteni.
11. A munkagépek üzemanyaggal való feltöltése, esetleges karbantartása csak vízzáró burkolatú területen végezhető. Amennyiben olaj vagy üzemanyag elfolyás következik be, azt azonnal a megfelelő anyaggal fel kell itatni.
12. A földmunkák során kitermelésre kerülő feltöltés anyagát és a földet vizsgálni kell, minőségüktől függően engedélyezett lerakó telepre kell szállítani, vagy más módon, a jogszabályok betartásával lehet felhasználni. A használatbavételi engedély kérelemhez a vonatkozó vizsgálati jegyzőkönyveket és a kitermelt anyag elhelyezésre vonatkozó dokumentációkat csatolni kell.
13. A területfeltöltések esetén a feltöltés talajmechanikai tulajdonságai mellett a feltöltött anyag szennyezettségét is meg kell vizsgálni. Csak olyan anyag helyezhető el, mely a talajt nem károsítja.
14. A kivitelezési munkafolyamatok során az elérhető legjobb technikán alapuló műszaki intézkedések végrehajtásával az építtetőnek megfelelő intézkedéseket kell tennie a diffúz levegőterhelés minimalizálása érdekében.
15. Anyagszállítás, rakodás, szabadtéri tárolás esetén gondoskodni kell megfelelő intézkedés megtételével, hogy a mozgatott anyag levegőterhelést ne okozzon.
16. A hulladék szállítását zárt konténerben vagy a kiporzást és kiszóródást megakadályozó ideiglenes takarású konténerben, vagy e feltételeket biztosító célgéppel, szállítójárművel, levegőterhelést kizáró módon kell végezni.
17. Az *építőipari kivitelezési tevékenységről* szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet] 13. § (3) bekezdésének j) pontja alapján, a **felelős műszaki vezetőnek** az építmény használatbavételi engedélyezéséhez a 14. § szerinti tartalmú nyilatkozatot kell tennie.

II. A műszaki biztonsági szempontból tett kikötéseim a következők:

1. Az üzemeltetőnek a 14-0211 azonosító számú bontandó gépészeti berendezésre vonatkozó **bontási tevékenység** befejezésének tényéről, a **befejezéstől számított tizenöt napon belül** értesítenie a BFKH-t.
2. A használatbavételi engedély iránti kérelemhez csatolni kell a **gépészeti felvonó berendezések** külön jogszabályban **használatbavételi alkalmassági nyilatkozatokat** és a **műszaki-biztonsági használatbavételi dokumentációját**, az alábbiak szerint:
 - a biztonsági berendezést gyártó és a felvonószerelő-vállalkozás nevét és címét tartalmazó dokumentumot;
 - a felvonó biztonsági berendezéseinek listáját a gyártó megfelelőségi nyilatkozatokkal,
 - a gyártó vagy a felelős forgalmazó nyilatkozatát arról, hogy az általa szállított és felszerelt (felszereltetett) berendezés megfelel az engedélyezett terveknek, továbbá a szükséges beállításokat és a legalább 24 órás próbaüzemeltetést elvégezte, és a berendezés a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas;
 - az üzemeltető (tulajdonos) nyilatkozatát arról, hogy a berendezés karbantartását és - ha szükséges - vezetését hogyan oldja meg; valamint a karbantartási-, javítási szerződés másolatát,
 - a berendezés kivitelezési dokumentációját;

- a külön rendelet által meghatározott, bejelentett szervezet által kiadott tanúsítványt vagy a tevékenységét a külön rendelet szerint tanúsított felvonószerelő vállalkozás által készített végellenőrzési jegyzőkönyv alapján kiállított megfelelőségi nyilatkozatot.
3. A használatbavételi engedély iránti kérelemhez csatolni kell a **gépészeti felvonó berendezések** külön jogszabályban meghatározottak szerint összeállított **műszaki adatlapját**.
 4. **Az elkészült gépészeti felvonó berendezéseket használatba venni csak a végleges használatbavételi engedély birtokában lehet.**
 5. A gépészeti felvonó berendezések tekintetében az engedélyezési záradékkal ellátott tervtől eltérni csak újabb előzetes engedély alapján lehet.
 6. Az **épület** használatbavételekor a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásain kívül a külön jogszabályban előírt műszaki biztonsági engedélyezési és vizsgálati eljárások lefolytatását **Budapest Főváros Kormányhivatala Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály, Műszaki Biztonsági Osztályától** (1124 Budapest, Németvölgyi út 37–39. szám) kell kérelmezni.

III. A közegészségügyi szempontból tett kikötéseim a következők:

1. A használatbavételi engedélyezési eljárás kezdeményezésekor a létesítmény vízvezeték hálózathoz vett vízminta ivóvíznek megfelelő bakteriológiai minőségét akkreditált laboratóriumi vizsgálat eredményével igazolni szükséges.

IV. Az élelmiszerbiztonsági szempontból tett kikötéseim a következők:

- Az előkészítőkhöz használt eszközök mosogatását az előkészítőkhöz kell végezni.
- A mosogatómedencék méretét akkorára kell tervezni, hogy az abban mosogatandó legna-gyobb méretű edényzet, eszköz is teljesen elmerülhessen benne.
- A személyzet, az élelmiszerek, az edényzet és a hulladék mozgásának tiszta és szennyes útvonalait a keresztszennyeződést elkerülendő módon el kell különíteni.

V. Az ásványvagyon-védelmi szempontból tett kikötéseim a következők:

1. Az ásványi nyersanyag a kitermeléssel az állam tulajdonából az építési hatósági engedéllyel rendelkező tulajdonába kerül.
2. A kitermelt és az engedélyben foglalt tevékenységgel össze nem függő célra felhasznált ásványi nyersanyag után az engedélyesnek bányajáradékot kell fizetnie, melynek mértéke, a más célra felhasznált, hasznosított vagy értékesített ásványi nyersanyag mennyisége után keletkező értéknek az 50%-a.
3. A tárgyi építés során kitermelt *Kevert ásványi nyersanyag II. (kódszám: 2312)* megnevezésű, 660 Ft/m³ fajlagos értékű ásványi nyersanyag 500 m³-t meghaladó mennyisége után bányajáradékot kell bevallani a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat (a továbbiakban: MBFSz) „*Bányajáradék Önbevallás szilárd ásványi nyersanyag Engedélyes*” című nyomtatványán a MBFSz-hoz. Az önbevallásban szereplő kitermelési adat alapján a bányajáradékot egyidejűleg be kell fizetni a MBFSz Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-01031513-00000000 számú számlájára.

VI. A közlekedés-biztonsági szempontból tett kikötéseim a következők:

1. Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Főmérnökség Műszaki és Környezetvédelmi Osztály – mint a Zichy Géza utca közútkezelője – által 2021. június 30-án kelt, 1/11454-2/2021. ügyiratszámú közútkezelői nyilatkozatot saját hatáskörben módosítom, és a 32707/1 hrsz.-ú ingatlanon tervezett, „Dürer Park Irodaépület 2” megnevezésű épület építéshatósági engedélyezési eljárásához szükséges közútkezelői hozzájárulást kikötés nélkül megadom.
2. A Dürer Befektetési Kft. 2021. szeptember 20-án kelt, szám nélküli „Tulajdonosi, közútkezelői, fenntartói és csapadékvíz befogadói nyilatkozat, valamint forgalomtechnikai kezelői hozzájárulásában” foglaltakat be kell tartani.
3. A Budapest Közút Zrt. Forgalomtechnikai Igazgatóság 2021. november 1-én kelt, BPK/17496-3/2021. iktatószámú forgalomtechnikai kezelői nyilatkozatában foglaltakat be kell tartani.

4. A közterületen esetlegesen tervezett munkálatok megkezdése előtt munkakezdési hozzájárulást kell kérni az érintett közút kezelőjétől. A közút területén kizárólag a munkakezdési hozzájárulás birtokában történhet munkavégzés.
5. A tárgyi irodaház útcsatlakozásával érintett tervezett magánút közforgalom elől el nem zárt magánútként történő megépítéséhez a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóságtól útépítési engedélyt kell kérni.
6. Az építés során az útpálya és a járda nem vehető igénybe tárolási, rakodási célokra. Az út területének nem közlekedési célú igénybevételéhez az út kezelőjének hozzájárulása szükséges. (A Fővárosban a közútkezelő mellett a közút forgalomtechnikai kezelőjének is minden esetben nyilatkoznia kell.)
7. Reklámtábla (reklámcélú berendezés) közterületen csak a közútkezelő hozzájárulásával helyezhető el úgy, hogy az a közlekedés biztonságát ne veszélyeztesse, a láthatóságot ne akadályozza.
8. Az építés során az utat, közúti jelzéseket megrongálni, beszennyezni, az útra a közlekedés biztonságát vagy zavartalanságát hátrányosan befolyásoló tárgyat kitenni nem szabad.
9. Az építmény használatbavételi engedély kérelméhez mellékelni kell az érintett utak út- és forgalomtechnikai kezelőinek az épület használatbavételre vonatkozó hozzájáruló nyilatkozatait.
10. A használatbavételi engedély megadásának feltétele az útügyi szakkérdés vonatkozásában az, hogy az engedélyköteles közlekedési létesítmények a szükséges engedélykés és jóváhagyások birtokában kerüljenek megépítésre, azok kielégítsék a forgalombiztonság alapvető követelményeit és azokra megkérjék a forgalomba helyezési engedélyt.

Az építésügyi hatóság feltételei, figyelemfelhívásai és tájékoztatásai a következők:

1. A föld- és alapozási munkák idejére a folyamatos geotechnikai szakirányítást előírom.
2. A „A” jelű épületen tervezett **bontási tevékenység és a tartószerkezet kivitelezési munkálatai csak tartószerkezeti tervező irányítása mellett végezhető**k, amelyet az elektronikus építési naplóban – ellenőrizhető módon – dokumentálni kell.
3. Az építési munkaterületet a kivitelezés megkezdése előtt el kell keríteni, és az idegen, illetéktelen személyek építési területre történő bejutását meg kell akadályozni.
4. Az építési munkát úgy kell végezni, hogy az se porhatást, se egyéb olyan hatást ne okozzon, amely a környezetre, illetve az építési munkahelyen vagy annak közelében tartózkodókra káros lehet.
5. A kivitelezés megkezdése előtt az építési munkaterületen a közterületről jól látható helyen – a külön jogszabályban előírt tartalommal ellátott – táblát kell elhelyezni.
6. A tárgyi ingatlanon és a szomszédos ingatlanokon meglévő építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetészerű és biztonságos használhatóságát folyamatosan biztosítani kell. Építési tevékenységgel a már meglévő építmények, építményrészek állékonyságát veszélyeztetni nem szabad, az építési tevékenység azokban kedvezőtlen irányú változást nem eredményezhet.
7. A csapadékvizek távol tartásáról mind az építkezés ideje alatt, mind a végleges kialakítás után gondoskodni kell.
8. Műszaki szükségszerűség esetén a talaj és rétegvizek megfelelő továbbvezetéséről a mélyépítés keretében gondoskodni kell. A tervezett térszín alatti beépítésnél gondoskodni kell a talajvíz elleni védelemről, a talajvíz áramlásának lehetősége műszaki eszközökkel biztosítandó, figyelembe véve a szomszédos meglévő épületek pinceszintjeit is.
9. A kivitelezés befejezését követően, a használatbavételi engedély iránti kérelem előterjesztéséig az építmény környezetéből az építési tevékenység során keletkezett építési hulladékot, maradék építőanyagot és építési segédeszközöket el kell szállítani, a környezetet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotnak megfelelően ki kell alakítani, a környezetben okozott károk megszüntetéséről gondoskodni kell.
10. Az építményben, építményrészben minden olyan padlószintet, amelynek használata során a használókra nézve a kiesés, leesés kockázata fennáll, a biztonságos használat érdekében **korláttal**

vagy **mellvédfallal** kell ellátni. A korlátot úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy egy 120 mm átmérőjű tárgy ne férjen át a nyílásain, és ne tartalmazzon felmászást elősegítő, fellépőként szolgáló elemeket. A korlátot, mellvédfalat az előírt vízszintes terhelések elviselésére alkalmas szerkezettel kell kialakítani. Az üvegezést tartalmazó korlátot biztonsági üvegezéssel kell ellátni.

11. A biztonságos gyalogos közlekedés céljára az 1,0 m-nél hosszabb vízszintes vetületű lépcsőt, rámpát, lejtőt **fogózkodóval** kell tervezni és megvalósítani.
12. **Az „A” jelű épületen tervezett épületrészek bontásakor a bontási technológiai és munkavédelmi, valamint a tartószerkezeti műszaki leírásban rögzített előírásokat maradéktalanul be kell tartani**, különös figyelemmel a műveletek sorrendjére és az állagvédelmi előírásokra.

A bontással érintett **épületrész gépészeti rendszereit és villamos berendezéseit a bontás megkezdése előtt szakszerűen ki kell kötni**, az adott rendszerre vonatkozó szakmai és jogszabályi előírások betartása mellett.

A **födémeket** csak a közbenső szerkezetek eltávolítása után lehet bontani, megfelelő közbenső **alátámasztások alkalmazásával, a födémszakasz alatti terület elzárása mellett. A födémek nem használhatók elbontott épületelemek deponálására.**

A **falak ledöntése tilos**, a falmagasság kétszeresének megfelelő szélességű sávot veszélyes zónának kell nyilvánítani.

13. A bontandó épületrésszel közvetlenül határos meglévő és megmaradó épületrész melletti 2,0 méteres sávban a bontási tevékenységet állványról, kéziszerszámokkal, és fokozott tervezői művezetés mellett lehet végezni.
14. A bontási munkák részét képezi a bontási munka során keletkezett bontási törmelék és hulladék elszállítása. A bontás kivitelezése közben esetlegesen előkerülő **veszélyes hulladékot** a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően kezelni kell, illetve gondoskodni kell elszállítás után az ártalmatlanításáról.
15. **A bontáskor kipergő részekről a szomszédos épületeket és a közelben tartózkodókat repeszponnyával meg kell védeni.**
16. A nem közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű épületnek 2022. június 30-ig az rendeltetészerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban kell lennie, valamint az építésügyi hatóság használatbavételi engedélyével kell rendelkeznie. 2022. június 30-át követően az épületet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet szerinti közel nulla energiaigényű épületként kell kialakítani.
17. **Jelen engedély fakivágásra nem vonatkozik, arra szükség esetén BFKH-tól külön engedélyt kell kérni.**
18. **A tervezett építési tevékenységgel összefüggésben szükséges – gépi és kézi - földmunka végzése** (az elejétől a végéig) régészeti megfigyelés mellett végezhető. **A régészeti megfigyelés megkezdését, annak megkezdése előtt legalább egy munkanappal a külön jogszabályban meghatározott adattartalommal a BFKH Örökségvédelmi Osztályához be kell jelenteni. A régészeti megfigyelés megtörténtét igazoló iratot BFKH Örökségvédelmi Osztályának meg kell küldeni.**

A régészeti megfigyelés elmulasztása esetén az **Építetöt** örökségvédelmi bírsággal kell sújtani.

A régészeti megfigyelés megtörténtét igazoló iratot a használatbavételre vonatkozó kérelemhez mellékelni kell.

Ha a régészeti megfigyelés során régészeti bontómunka válik szükségessé, akkor az előkerült régészeti jelenség vonatkozásában a régészeti bontómunkát és az elsődleges leletfeldolgozást a régészeti megfigyelés keretében kell elvégezni. A régészeti bontómunka megkezdését a külön jogszabályban meghatározott adattartalommal BFKH Örökségvédelmi Osztályához be kell jelenteni.

Ha a régészeti megfigyelés mellett végzett kivitelezési munkák során régészeti leletek kerülnek elő, azok szakszerű feltárásáról, dokumentálásáról és védelméről gondoskodni kell, valamint az előkerült

régészeti leletek mértékétől függően megelőző (és próba) régészeti feltárást kell végezni. A régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.

A régészeti szakfeladatok elvégzésére a tárgyban megjelölt területen a Budapesti Történelmi Múzeum (a továbbiakban BTM) jogosult. A BTM a régészeti szakfeladat ellátását az Építetővel megkötött megállapodást követően kezdi meg.

A BTM elérhetőségei:

telefonszám: BTM Ásatási Projektiroda +36 (1) 486-8836
cím: 1014 Budapest, Szent György tér 2. szám, II. em./256.
e-mail: asatas@btm.hu

Felhívom a figyelmet arra, hogy örökségvédelmi bírsággal (a továbbiakban bírság) kell sújtani azt a természetes vagy jogi személyt és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetet, aki (amely)

- ♦ a kulturális örökség védelméről szóló **2001. évi LXIV. törvényben** vagy más jogszabályban engedélyhez kötött tevékenységet a védetté nyilvánított vagy e törvény erejénél fogva védelem alatt álló kulturális örökségi elem engedély nélkül vagy attól eltérő módon végzi,
- ♦ a védetté nyilvánított vagy e törvény erejénél fogva védelem alatt álló kulturális örökség elemeit jogellenesen megsemmisíti vagy megrongálja, valamint
- ♦ a védett kulturális örökségi elemet kötelezettségének elmulasztásával veszélyeztetni,
- ♦ régészeti feltárást feltárási jogosultság nélkül vagy műemléki területen szakértői tevékenységet szakértői jogosultság nélkül végez,
- ♦ nyilvántartott régészeti lelőhelyen a hatóság engedélye vagy nyilatkozata nélkül beruházást valósít meg.

Bírsággal sújtható az, aki a jogszabály által előírt bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget.

Felhívom az **Építető** figyelmét, hogy a kivitelezési tevékenység megkezdése előtt az építési tevékenységgel érintett ingatlanon meglévő épületek, valamint az érintett közterület állapotfelmérését elkészítheti. A **BFKH**-hoz benyújtott állapotfelmérő jegyzőkönyvek építésügyi, építésfelügyeleti, illetve polgári peres eljárásokban bizonyítási eszközként felhasználhatók.

Jelen engedély a közterületen építési tevékenység végzésére, illetve további építmény elhelyezésére, nem jogosít.

Felhívom a figyelmet arra, hogy az építési engedély feltételeinek figyelmen kívül hagyása jogszerűtlen építési tevékenységnek minősül és építésrendészeti eljárást von maga után.

Jelen bontási és építési engedély az Építetőt az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól nem mentesíti, valamint az építési munkával kapcsolatos **polgári jogi igényt nem dönt el.**

A bontási engedély a véglegessé válásának napjától számított 2 évig hatályos.

A bontási engedély hatálya meghosszabbodik, ha a hatályossága alatt a tényleges bontási tevékenységet megkezdtek, azt folyamatosan végzik, és a bontási tevékenység megkezdésétől számított **4 éven belül befejezik.**

A bontási engedély hatálya nem hosszabbítható meg.

Ez az építési engedély a véglegessé válásának napjától számított 4 évig hatályos. A hatályossága alatt, ha az építési tevékenységet – az építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdtek, akkor az építési tevékenység megkezdésétől számított 6 éven belül az építménynek használatbavételi engedély megadására vagy használatbavétel tudomásulvételére alkalmassá kell válnia.

Az építési engedély hatálya nem hosszabbítható meg.

Ez a határozat a hozzá tartozó ÉTDR rendszerben záradékolt építésügyi-műszaki dokumentációban foglaltakkal együtt hatályos.

Tárgyi építésügyi hatósági eljárás alapjául szolgáló jogviszonyban, ha a polgári jog szabályai szerint az **Építető** helyébe (jogelőd) az eljárás folyamán vagy annak véglegessé válását követő lezárását követően jogutód lép, akkor a jogelőd vagy a jogutód kérelmére az építésügyi hatóság dönt a jogutódlásról.

Az **Építető** jogutódja e döntés véglegessé válását követően felhasználhatja az építésügyi hatósági engedélyt.

Az **Építető** építési tevékenységet – az építési engedély, vagy az építési bejelentés nélkül végezhető építési munkák kivételével – csak a végleges építésügyi hatósági engedély és az ahhoz tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció birtokában és annak megfelelően, az engedély hatályának időtartama alatt, továbbá saját felelősségére végezhet.

A végleges építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól a kivitelezés során eltérni csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével, módosított építési engedéllyel lehet, kivéve, ha

- a) az eltérés - helyi építészeti örökségvédelem alatt álló épület esetén - nem változtatja meg az építmény településképet meghatározó homlokzati elemeit,
- b) a zártosú vagy ikres építésű építmény esetén a tervezett módosítás a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét nem érinti, és az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység, vagy
- c) az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység.

Az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött eltérést az elektronikus építési naplóban a jogszabályban meghatározottak szerint kell dokumentálni, a megvalósult állapotot tartalmazó dokumentációnak az elektronikus építési naplóba való feltöltése a használatbavételi engedélyezési eljárás megindításának feltétele.

Jelen építési engedély módosítása esetén az engedély hatálya csak akkor módosul, ha arra a módosítási kérelem külön kiterjed és a módosított építési engedély erről kifejezetten rendelkezik.

Az engedélyezett építmények kivitelezése külön jogszabályban meghatározott tartalmú és részletezettségű kivitelezési dokumentáció alapján végezhető.

Az **Építető** felel:

- az építőipari kivitelezési tevékenység megvalósításához szükséges hatósági engedélyek megszerzéséért, szerződések megkötéséért,
- az építési beruházás teljes fedezetének biztosításáért,
- az engedélyezési és kivitelezési terv tervezőjének, az építési műszaki ellenőrnek, valamint a kivitelezőnek a kiválasztásáért,
- az építésügyi hatósági engedély építésügyi vagy építésfelügyeleti tudomásulvételének megszerzéséért,
- a végleges építésügyi hatósági engedély és a hozzá tartozó, jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció meglétéért, és az azokban foglaltak betartatásáért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges jogszabályban előírt dokumentumok (tervek) meglétéért,
- az építési napló készenlétbe helyezéséért,
- az építési munkaterület átadásáért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért,
- azért, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt megvalósuljanak,
- azért, hogy az építési napló a hatósági ellenőrzések és eljárások során az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság rendelkezésére álljon,
- jogszabályban meghatározott esetekben személyes adatok közléséért és jogszabályban meghatározott esetekben a megjelölt adatok bejelentéséért.

A **Kivitelező** felel:

- az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért és folytatásáért, az építési napló vezetéséért, kivitelezői jogosultságának meglétéért,
- az építető által rendelkezésére bocsátott, hatósági eljárásban záradékolt építészet-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban előírtak betartásáért és betartatásáért,
- az elvégzett szakmunkák eredményeként létesült szerkezetek, berendezések, építmény, építményrész rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságáért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építetőtől (alvállalkozó kivitelező esetében a megrendelő vállalkozó kivitelezőtől) az építési munkaterület átvételéért, annak szükség szerinti lőszermentesítéséért,
- az építési napló megnyitásáért,
- az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyiségének és fajtájának az építési naplóban való folyamatos vezetéséért.
- az építés során már meglévő, illetve előkerülő természeti, kulturális örökségi, építészet értékek megőrzéséért,
- annak biztosításáért, hogy az építési munkaterületen csak olyan személyek tartózkodjanak, akik a vállalkozói nyilvántartásban szerepelnek, illetve erre jogosultsággal rendelkeznek, és az építési napló által igazoltan részt vesznek a napi munkában, annak ellenőrzésében és irányításában,
- a műszaki átadás-átvételi eljárás során a berendezések, rendszerek működési próbájáért és a tapasztalt rendellenességek, hiányosságok megszüntetéséért, szükség esetén a próba megismétléséért,
- a kivitelezés befejezésével a mérési jegyzőkönyvek kiállításáért, az alkalmazott építési termékek teljesítménynyilatkozatainak rendelkezésre bocsátásáért,
- a kivitelezési szerződés szerint a kivitelezési munkaterület visszaadásáért az építetőnek, alvállalkozói szerződés esetén a megrendelő vállalkozó kivitelezőnek,
- az építési munkaterület őrzésének biztosításáért,
- az építési munkák befejeztével az építési területről való levonulás végrehajtásáért,
- fővállalkozó kivitelezőként az építési műszaki ellenőr vagy eltérő megállapodás esetén az építető által kiadott teljesítésigazolásnak és a teljesítésigazolás alapján a szerződés szerinti teljesítésről (részteljesítésről) kiállított számlának az építető, valamint építetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építetői fedezetkezelő részére történő eljuttatásáért,
- építetői fedezetkezelő közreműködése esetén, ha a kivitelezési tevékenység megvalósításában alvállalkozóként vesz részt, a szerződése adatainak felviteléért - legkésőbb a kivitelezési tevékenységének megkezdéséig - a fedezetkezelő által internetes alapon működtetett alvállalkozói nyilvántartásba,
- a saját munkájához kapcsolódó elkészült munkarészek ellenőrzéséért, az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének, és az építető, építési műszaki ellenőr felhívása alapján további vizsgálatok feltételeinek biztosításáért, valamint az ellenőrzésekhez kapcsolódó tények és adatok építési naplóban történő rögzítéséért,
- az építési tevékenység megvalósítása során legalább a kivitelezési dokumentációban meghatározott, elvárt műszaki teljesítménnyel rendelkező építési termék beépítéséért.

A felelős műszaki vezető felel:

- az építményfajtának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultságának meglétéért,
- a szakmunka irányításáért,
- kormányrendeletben meghatározott feladatai körében - az építmény, építményrész végleges építési engedélynek és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési terveknek, illetve a jogszabályban meghatározott kivitelezési dokumentációnak megfelelő megvalósításáért,
- az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásáért,
- a munkálatok végzésének szakszerűségéért
- az építési-szerelési munkára vonatkozó jogszabályok (szakmai és minőségi követelmények), munkavédelmi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, műemlékvédelmi, természetvédelmi, közegészségügyi és más kötelező hatósági előírások, továbbá az építésügyi hatósági (létesítési) engedélyek betartatásáért, azok betartásának az általa vezetett építkezésen való ellenőrzéséért,
- az építési napló vezetéséért, ellenőrzéséért és lezárásáért, ha erre a kivitelezőtől megbízást kapott,
- az építőipari kivitelezési tevékenység munkafolyamatainak szakszerű megszervezéséért,

- a kivitelezés során a minőségi követelmények biztosításáért, a technológiai, a munkavédelmi és az egészségügyi előírások betartásáért,
- a kitűzés helyességének, valamint a geotechnikai és egyéb vizsgálatok megtörténtének ellenőrzéséért,
- a minőségi vizsgálatok és mintavételek elvégzéséért,
- az azonnali intézkedést igénylő építési műszaki feladatok meghatározásáért és irányításáért,
- a kivitelezési tervektől eltérő, nem építési (létesítési) engedélyköteles kivitelezésnek az építési naplóban történő feltüntetéséért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor, az építési napló alapján az külön jogszabály szerinti hulladék nyilvántartó lap kitöltéséért és az építetőnek történő átadásáért,
- az építmény használatbavételi (fennmaradási) engedélyezéséhez, tudomásulvételéhez a felelős műszaki vezetőnek szakterületére vonatkozó - külön jogszabály szerinti tartalmú - nyilatkozat megtételéért,
- az átadás-átvételi eljárásban és a használatbavételi engedélyezési eljárásban való közreműködésért és az ehhez szükséges nyilatkozatok megtételéért,
- a külön jogszabályban meghatározott tartalmú alvállalkozói teljesítésigazolás kiállításáért és átadásáért vagy megküldéséért az alvállalkozó részére, valamint rögzítéséért az építési naplóban, az alvállalkozó kivitelező által megküldött, teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől - ha szerződés vagy jogszabály átadás-átvételi eljárást határoz meg, ennek lezárásától - számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül,
- az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyiségének naprakész vezetéséért és az építető értesítéséért, ha az építési-bontási hulladék mennyisége eléri az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló jogszabályban előírt küszöbértéket,
- annak ellenőrzéséért, hogy az építménybe csak a tervező által a kivitelezési dokumentációban meghatározott, a külön jogszabály szerinti, legalább az elvárt műszaki teljesítményű építési termék kerüljön beépítésre, és a szakszerű beépítés ellenőrzéséért,
- az építési naplóban történő rögzítés mellett a tervező által a kivitelezési dokumentációban megjelölt építési termék helyett a megadottal azonos vagy annál jobb teljesítményértékű helyettesítő építési termék kiválasztásáért a tervező jóváhagyásával és az építető egyetértésével.
- az alvállalkozó kivitelezővel, az alvállalkozó kivitelezők felelős műszaki vezetőivel és a szakági felelős műszaki vezetőkkel való együttműködésért, a velük történő egyeztetések koordinálásáért, tevékenységük összehangolásáért,
- a használatbavételi engedélyezési eljáráshoz szükséges felelős műszaki vezetői nyilatkozat megadásáért az alvállalkozói és a szakági felelős műszaki vezetői nyilatkozatok alapján
- a természetes építőanyagok és a bontott építési termékek - szükség szerint szakértővel történő - vizsgálatát követően azok kezeléséről, építési célra való megfelelőségéről, ismételt felhasználhatóságáról, beépíthetőségéről való döntésért és a döntés építési naplóba bejegyzéséért.

Az **Építető** és a **Kivitelező** együttesen felel azért, hogy az építésügyi hatóság által meghatározott időtartamon belül az építmény környezetéből az építőipari kivitelezési tevékenység során keletkezett építési hulladékot - a külön jogszabályban meghatározott módon - elszállíttassa, a környezet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotában átadja, a környezetben okozott károkat megszüntesse.

Az építménybe építési terméket, berendezést, szerkezetet beépíteni csak annak megfelelőség-igazolása mellett lehet.

Felhívom az **Építető** figyelmét, hogy az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj- és rezgésterhelési határértékeket a zajtól védendő területeken a külön jogszabályban előírtak szerint be kell tartani.

A külön kormányrendeletben meghatározottak szerint az építőipari kivitelezési tevékenység végzése a következő esetben az építetői fedezetkezelés szabályai alá tartozik, ez esetben az építőipari kivitelezési tevékenység folytatása során építetői fedezetkezelő közreműködése kötelező:

- A közbeszerzésekről szóló törvény (Kbt.) hatálya alá nem tartozó, de a Kbt. szerinti közösségi értékhatárt elérő vagy azt meghaladó – az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól

szóló kormányrendelet szerint számított – értékű építőipari kivitelezési tevékenység megvalósítása esetén.

Felhívom **Építető** figyelmét arra, hogy az engedélyezett építési munkák kivitelezése során **kötelező építési műszaki ellenőrt megbíznia**.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a kivitelező az építési munkahely kialakításának megkezdése előtt a külön jogszabályban előírtak szerinti előzetes bejelentést köteles küldeni az építési munkahely szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal járási hivatalának mint munkavédelmi hatóságnak abban az esetben, ha

a) az építőipari kivitelezési tevékenység időtartama előreláthatóan meghaladja a 30 munkanapot és egyidejűleg ott több mint 20 fő munkavállaló végez munkát;

b) a tervezett munka mennyisége meghaladja az 500 embernapot.

Az építési munkahely kialakítására vonatkozó előzetes bejelentés időszerű adatait az építési munkahelyen jól láthatóan kell elhelyezni. Ha más jogszabály szintén előír ilyen kötelezettséget, akkor az azonos adatokat csak egyszer kell feltüntetni.

Az építőipari kivitelezési tevékenységet végleges bontási és építési engedély alapján, annak hatálya alatt elektronikus építési napló (a továbbiakban e-építési napló) készíltbe helyezését követően lehet megkezdni.

Az e-építési naplót az **Országos Építésügyi Nyilvántartás** (a továbbiakban: **OÉNY**) üzemeltetője, a **Lechner Tudásközpont, Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** a Dokumentációs és Információs Központ Üzemeltetési és Adatkezelési Szabályzatában foglaltak szerint, **az építető kezdeményezésére** helyezi készíltbe és ahhoz az építető számára hozzáférést biztosít.

Az építési munkaterület átadása előtt az építető köteles az e-építési naplót, majd ezt követően az első elektronikus építési főnaplót – a vállalkozó kivitelező adatainak megadása mellett – készíltbe helyezni. Az építető az e-építési napló alkalmazási felületén az építési munkaterületet átadja a vállalkozó kivitelezőnek. Az e-főnapló megnyitottá válik, miután a vállalkozó kivitelező a munkaterület átadását elfogadta. Az építési munkaterület átadását az építési naplóban – eseti bejegyzés mellett – az első e-főnaplóban rögzíteni kell, ezt követően lehet a helyszínen az építési munkavégzést elkezdni.

Az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építető az építési munkaterületet a szerződés szerint átadja a fővállalkozó kivitelező részére. Az alvállalkozó kivitelező részére az építési területet a megrendelő vállalkozó kivitelező adja át.

Az építési naplót naprakész állapotban kell tartani úgy, hogy minden munkavégzési napon történjen bejegyzés. Ha munkavégzés nem történik, napi jelentés nem szükséges, viszont ezt a tényt – a várható munkafolytatási nap megjelölésével – az utolsó munkavégzési napon be kell jegyezni. Az építési naplót az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ideje alatt – a külön jogszabályban foglaltak figyelembevételével – az építési munkaterületen hozzáférhetővé kell tenni.

Az építésügyi hatóság az e-építési napló készíltét megszünteti, ha

- ha az e-főnaplót az építésügyi hatósági engedély hatályossága alatt nem nyitottak meg és az engedély hatályának hosszabbítását sem kérelmezték, vagy
- a használatbavételi engedélyhez előírt kikötés esetén, ha a teljesítés igazolás feltöltése megtörtént.

Az e-építési napló megnyitásával egyidejűleg, annak mellékleteként fel kell tölteni a végleges építésügyi hatósági engedély határozatot és a hozzá tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációt.

Az **Építetőnek** a jelen engedély szerinti építési munkák befejezését követően az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válását követően **használatbavételi engedélyt kell kérnie**.

Az építmény csak használatbavételi engedély kiadását követően, és – a kéményseprő-ipari közszolgáltatásról szóló törvényben meghatározott esetben – szén-monoxid érzékelő berendezés elhelyezése után **használatos**.

Használatbavételi engedély hiányában az építményt nem szabad használni.

Az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően az **Építető** köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet szerinti építési hulladék nyilvántartó lapot, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet szerinti bontási hulladék nyilvántartó lapot. A bontási hulladék nyilvántartó lapot, valamint a hulladékot kezelő átvételi igazolását az **Építető** köteles a területileg illetékes környezetvédelmi hatóságnak benyújtani.

A bontási és építési hulladékok csoportosítása a külön jogszabályban meghatározottak szerint történik.

Amennyiben bármely, a külön jogszabályban szereplő, a hulladék anyagi minősége szerinti csoportban (a továbbiakban: csoport) a keletkező építési vagy bontási hulladék mennyisége meghaladja a meghatározott mennyiségi küszöbértéket, az **Építető** köteles az adott csoporthoz tartozó hulladékot - a hulladék további könnyebb hasznosíthatósága érdekében – a többi csoporthoz tartozó hulladéktól elkülönítetten gyűjteni mindaddig, amíg a hulladékot a kezelőnek át nem adja.

Az előző bekezdés szerinti kötelezettségének az **Építető** köteles a keletkezés helyén vagy ha ez nem lehetséges, hulladékkezelő létesítményben eleget tenni.

Az elkülönítetten gyűjtött hulladékot – amennyiben az műszakilag lehetséges – az **Építető** az építés során felhasználja, illetőleg a települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló külön jogszabály előírásainak megfelelően a hulladékkezelőnek átadja.

Amennyiben bármely csoportban a keletkező építési és bontási hulladék mennyisége nem éri el a külön jogszabályban meghatározott mennyiségi küszöbértéket, akkor a külön jogszabályban meghatározott ártalmatlanítási szabályokat kell alkalmazni.

Amennyiben az építési és bontási hulladék mennyisége egyik csoportban sem éri el a meghatározott mennyiségi küszöbértéket, az építető mentesül az építési és a bontási hulladék nyilvántartó lap elkészítésének és benyújtásának kötelezettségei alól.

Építető köteles megakadályozni, hogy az építkezésen dolgozó járművek a közutat beszennyezzék, s amennyiben az mégis megtörténne, köteles intézkedni a közút megtisztítására.

Közterületen építési anyag csak külön engedély (megállapodás) alapján tárolható.

E döntést hirdetményi úton közlöm.

A döntés közlésének napja a hirdetmény kifüggesztését követő 5. nap.

Jelen döntésem a közléssel végleges.

E döntés hirdetménye BFKH hirdetőtáblájára kerül kifüggesztésre, valamint BFKH elektronikus tájékoztatásra szolgáló honlapján kerül közzétételre.

A hirdetmény www.etdr.gov.hu weboldalon az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer (ÉTDR) általános tájékoztatási felületén is megtekinthető.

A hirdetmény az alábbi weboldalakon tekinthető meg:

www.kormanyhivatal.hu

Jelen döntésemet meghatározott ügyfelek részére csak tájékoztatásul küldöm meg.

Döntésem ellen nincs helye fellebbezésnek. A döntés ellen az ügyfelek jogsérelemre hivatkozással 15 napon belül közigazgatási pert indíthatnak.

A perben a jogi képviselet kötelező.

A keresetlevél az elektronikus ügyintézés szabályai szerint nyújtható be, a **Fővárosi Törvényszékhez** (1055 Budapest, Markó utca 27. szám) címezve.

A perben a beadványok benyújtása és a hivatalos iratok kézbesítése elektronikus úton történik.

A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására nincs halasztó hatálya.

Akinek jogát, jogos érdekét a közigazgatási tevékenység vagy az azzal előidézett helyzet fenntartása sérti, a közvetlenül fenyegető hátrány elhárítása, a vitássá tett jogviszony ideiglenes rendezése, illetve a jogvitára

okot adó állapot változatlan fenntartása érdekében a bíróságtól az eljárás során bármikor azonnali jogvédelmet kérhet.

Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése, a halasztó hatály feloldása, ideiglenes intézkedés, illetve előzetes bizonyítás elrendelése. A bíróság elrendelheti annak részleges vagy teljes halasztó hatályát. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható, és egyéb módon sem hatályosulhat.

A végrehajtás a kérelemnek a végrehajtást foganatosító szerv tudomására jutásától annak elbírálásáig, de legkésőbb az elbírálásra nyitva álló határidő elteltéig nem foganatosítható, kivéve, ha a közigazgatási szerv a cselekményét azonnal végrehajthatónak nyilvánította. A tudomásszerzésig foganatosított végrehajtási cselekmények a bíróság eltérő rendelkezésének hiányában hatályban maradnak.

Ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz. Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben, az alperes a védiratban kérheti. Tárgyalás tartása a perbelépési kérelemben, illetve a perbevonásától vagy a perbeállítástól számított tizenöt napon belül is kérhető. A tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

Perbeállítás csak a keresetlevélben, a védiratban, illetve a perbelépés bejelentésével egyidejűleg kérhető. A perbelépést a perbelépés lehetőségéről való bírósági értesítés közlését követő nyolc napon belül kell bejelenteni. E határidő elmulasztása esetén igazolásnak nincs helye. A keresetet csak a perindításra nyitva álló határidőn belül lehet megváltoztatni, illetve kiterjeszteni.

A bírósági eljárásért az illetéktörvényben megállapított illetéket kell fizetni. Nem kötelezhető illeték fizetésére az, aki a külön jogszabály szerint költségmentességet, vagy e törvény szerint illetékmentességet élvez.

A közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti eljárásban a feleket illetékfeljegyzési jog illeti meg, a fél mentesül a bírósági illeték előzetes megfizetése alól. Az illetéket az a fél fizeti meg, akit a bíróság eljárásában erre kötelez.

A keresetlevél előterjesztésére nyitva álló időben, a vonatkozó iratanyag **BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Kiemelt Ügyek Osztályán** (1051 Budapest, Sas utca 19. szám), ügyfélfogadási időben (hétfőn: 13^o órától – 16^o óráig, szerdán: 9^o órától - 16^o óráig) megtekinthető.

Eljárásomban egyéb eljárási költséget nem állapítottam meg.

I N D O K O L Á S

Az **Építető** az **ETDR** rendszerben **BFKH** előtt 2021. szeptember 14-én a tárgyi ügyben **építésügyi hatósági engedély iránti kérelmet terjesztett elő.**

A kérelem szerinti építési tevékenységet magába foglaló beruházással összefüggő tárgyi közigazgatási hatósági ügyet a Kormány a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló **2006. évi LIII. törvény** (a továbbiakban: **NgT.**) **12. § (5)** bekezdésében kapott felhatalmazása alapján, az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint a 2021. február 10. napján hatályba lépett **56/2021. (II. 9.) Korm. rendelet**, továbbá a **620/2021. (XI.8.) Korm. rendelet** szerinti módosítás alapján az egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló **141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **141/2018. R.**) **1. § (1)** bekezdésében és az ott megjelölt **2.** melléklete **33.** sorában **nemzetgazdasági szempontból kiemelt üggyé nyilvánította.**

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló **2016. évi CL. törvény** (a továbbiakban **Ákr.**) **37. § [A kérelem előterjesztése] (2)** bekezdése szerint:

„37. § (2) Az eljárás a kérelemnek az eljáró hatósághoz történő megérkezését követő napon indul.”

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban **Étv.**) **53/C. § (1)** bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„**53/C. § (1)** A kérelemre indult építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárás esetében az ügyintézési határidő a kérelemnek a hatósághoz történő beérkezését követő első munkanapon kezdődik.”

A tárgyi eljárás a **BFKH** előtt az **Ákr. 37. § (2)** bekezdése alapján, és az ügyintézési határidő az **Étv. 53/C. § (1)** bekezdésére figyelemmel **2021. szeptember 15. napján indult.**

Az **Építető** 2021. szeptember 27-én az **ÉTDR** rendszerben előterjesztett kérelmében kérte az **eljárás szünetelését.**

A 2021. szeptember 28. napján kelt, **BP/2603/00784-26/2021.** számú végzésemben megállapítottam az eljárás **szünetelését** 2021. szeptember 28. napjával kezdődően.

Az **Építető** 2021. november 24. napján előterjesztett kérelmében az **eljárás folytatását** kérte, így az 2021. november 25. napjával **folytatódik.**

A kérelmet és mellékleteit megvizsgálva, a tervezett bontási és építési munkák tekintetében a kérelem benyújtásakor hatályos jogszabályi előírásokban foglaltakra figyelemmel a következőket állapítottam meg:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban **Étv.**) **34. § (1)** bekezdése szerint építési tevékenység megkezdéséhez és folytatásához jogszabályban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság eljárásának lefolytatása szükséges.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló **312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **312/2012.R.**) az építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek körében az e rendelet szerinti 1. számú mellékletben a tervezett építési munkák nem szerepelnek, **így jelen esetben a kérelemben megjelölt építési munkák elvégzéséhez az építésügyi hatóság engedélye szükséges.**

A **312/2012.R.** 17. § (4) bekezdése ekként szabályoz:

„**17. § (4)** Az **építési engedély iránti kérelemmel egy időben**

a) az országos építési követelményektől eltérő műszaki megoldás engedélyezésére,

b) **bontás engedélyezésére,**

c) **fennmaradási engedélyezésre**

d)

irányuló kérelem is előterjeszthető.”

A **312/2012.R.** a bontási engedély alapján végezhető bontási tevékenységekről ekként rendelkezik:

„**45. § (1)** **Bontási engedély alapján végezhető**

a) a műemléket érintő,

b) a helyi építészeti örökségvédelemmel érintett építményt, építményrészt érintő,

c) a zártosú vagy ikres beépítésű építmény esetén az építmény alapozását, vagy csatlakozó tartószerkezetét is érintő bontási tevékenység.”

A tervezett bontási tevékenységgel érintett A jelű épület **Budapest Főváros Közgyűlése**nek a településkép védelméről szóló **30/2017. (IX. 29.) Önkormányzati rendeletének 4. mellékletében, a Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének jegyzékének 14.1.15. sorában szerepel** (eredetileg zárda, Rimanóczy Gyula, 1938.).

Fentiek alapján a **helyi fővárosi építészeti örökségvédelemmel érintett, Szent Szív zárda építményt magában foglaló A épület részleges bontási munkáinak elvégzéséhez az építésügyi hatóság engedélye szükséges.**

A felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló **146/2014. (V. 5.) Korm. rendelet** (továbbiakban: **146/2014. R.**) **3.§ (1)** bekezdése szerint:

„**3.§ (1)** Ha a **felvonó** vagy a **mozgólépcső létesítéséhez, áthelyezéséhez, átalakításához, használatbavételéhez vagy bontásához** az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló kormányrendelet szerinti építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési, bontási tevékenység is szükséges, - az (5) bekezdésben foglalt kivétellel - a létesítést, az áthelyezést, az átalakítást, a használatbavételt, a bontást érintő engedélyt és az

építésügyi hatósági engedélyt együttes kérelemben az általános vagy a sajátos építésügyi hatóságtól kell kérni. Az építésügyi engedélyezési eljárásban a műszaki biztonsági feladatkörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal műszaki biztonsági szakkérdésként vizsgálja a felvonó vagy a mozgólépcső létesítése, áthelyezése, átalakítása, használatbavétele vagy bontása feltételeit.

A fentiek alapján az A épületben telepített meglévő 1 db gépészeti felvonó berendezés elbontásához, valamint az átalakítást és a bővítést követően a 13 db új gépészeti felvonó berendezés létesítéséhez az építésügyi hatóság engedélye szükséges.

A **312/2012. R. 6. § (1)** bekezdése és a **(3)** bekezdés **a)** pontja, a **18.§ (1)** bekezdése, valamint a **46. § (1)** bekezdése szerint az építésügyi hatósági döntés meghozatalához szükséges tényállás tisztázásának keretében az építési tevékenység helyszínén, annak környezetében vizsgálhatja a döntés meghozatalának feltételeit.

BFKH illetékes építésügyi szakügyintézői **2021. év szeptember** hónap **23.** napján a tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartottak, ahol megállapították és – fényképfelvételek készítése mellett - jegyzőkönyvben rögzítették, hogy a bontási és építési engedély megadásához szükséges, jogszabályokban rögzített feltételek fennállnak, a tervezett bontási és építési munkálatokat nem kezdték meg, továbbá a kérelem mellékleteként benyújtott építésügyi-műszaki tervdokumentáció tartalma a helyszínen tapasztaltakkal összhangban van.

Az engedélyezésre benyújtott építésügyi-műszaki tervdokumentáció – a hiánypótlási felhívásban foglaltak teljesítését követően - a **312/2012. R. 8.** számú **mellékletében** rögzített tartalmi követelményeknek megfelel.

A **312/2012. R. 46. § (5)** bekezdésében, valamint a **18. § (1)** bekezdés **f)** pontjában előírtak figyelembevételével a tervező jogosultsága a Magyar Építész Kamara elektronikus névjegyzékében közvetlenül ellenőrzésre került, amely szerint a kérelem mellékleteként benyújtott terveken a tervezőként megjelölt személy jogosult a kérelemben megjelölt bontási és építési tevékenységgel kapcsolatos építésügyi-műszaki tervezésre.

Az építésügyi hatóság az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokban az **Ákr. 55. § (1)** bekezdése és a **312/2012 R. 12. § (4)** bekezdése, valamint az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló **531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **531/2017. R.**) **1. § (1)** bekezdése és az **1. melléklet 4. táblázata** alapján szakhatósági állásfoglalást igénylő kérdésekben csak az érdekelt szakhatóság hozzájárulásának figyelembevételével rendelkezhet.

A **bontási tevékenységgel kapcsolatosan** a tárgyi ügyben az **531/2017. R. 1. § (1)** bekezdése és az **1. melléklet 4. táblázata** alapján szakhatósági állásfoglalást igénylő szakkérdések vizsgálatának jogszabályi feltételei **nem állnak fenn.**

A **312/2012. R. 11/A. § (2)** bekezdése az alábbiak szerint szabályoz:

„11/A. § (2) Az építésügyi hatóság az engedélyezési eljárásban - az adott eljárásra vonatkozó különös szabályokban meghatározott szempontok mellett - a 6. melléklet III. táblázatában meghatározott feltételek esetén vizsgálja az ott megjelölt szakkérdést.”

A **312/2012. R. 6. melléklet III. táblázata** szerint az engedélyezési eljárásokban az építésügyi hatóságnak kell vizsgálnia meghatározott feltételek esetén az ott megjelölt szakkérdéseket.

A **bontási tevékenységgel kapcsolatosan** a tárgyi ügyben a **312/2012. R. 6. melléklet III. táblázata** szerinti az ott meghatározott szakkérdések vizsgálatának jogszabályi feltételei **nem állnak fenn.**

A kérelem mellékleteként benyújtott ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap vizsgálatát követően megállapítottam, hogy az ingatlanon a meglévő épületek bontását ingatlan-nyilvántartási **bejegyzés nem tiltja.**

A **30/2017. Ö.R.** az alábbiak szerint szabályoz:

„29. § (1) Helyi védettségű építményt és a helyi védettségű épületegyüttesben lévő építményt a védettséget megalapozó állapotában kell megőrizni vagy az eredeti, az építésének idején megvalósult állapotának megfelelően kell helyreállítani úgy, hogy az építésügyi értéket hordozó épületrész bővítése esetén az érték ne sérüljön. Az ezt elősegítő, az eredeti építőanyag, szerkezet, forma megőrzését biztosító, állagjavító,

konzerváló eljárásokat, a restaurálást, valamint a hagyományos építészeti-műszaki megoldásokat kell alkalmazni olyan módon, hogy az a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei és építészeti értékét ne érintse hátrányosan, és az a különleges építészeti érték kiemelését szolgálja.

(2) Amennyiben az eredeti állapot megőrzése vagy helyreállítása nem lehetséges, a védett építészeti értéket anyagi és eszmei értékei összefüggéseire tekintettel hitelesen és meghatározó módon érvényre kell juttatni. Ennek során a tudományos és helyszíni kutatáson alapuló restaurátori módszerekkel történő konzerválást, esztétikai helyreállítást, restaurálást előnyben kell részesíteni.

(3) A műszaki, gazdaságossági és funkcionális szempontból egyenértékű beavatkozások közül előnyben kell részesíteni a védett építészeti értékek fennmaradását, érvényesülését szolgáló és visszafordítható megoldásokat.

(4) A helyi védettségű építészeti örökség korszerűsítését, átalakítását, bővítését vagy részleges bontását a védelem ténye nem zárja ki, amennyiben az építmény védelmére okot adó jellegzetességei nem változnak meg, azok lehetőség szerint eredeti helyükön megtarthatók.”

„30. § (1) Helyi védettségű építmény egésze nem bontható.

(2) Helyi védettségű építmény részlegesen akkor bontható, ha

a) a bontani kívánt építményrész (az építmény egy bizonyos hányada) építészeti értéket nem hordoz és

b) a beavatkozás a helyi védelem alatt álló építmény használata érdekében, a védelem alá helyezését megalapozó építészeti értékek sérelme nélkül megvalósítható.

(3) Helyi védettségű épületegyüttesek területén és a helyi egyedi védettségű építmények közvetlen környezetében az adott környezetbe illeszkedő megoldások alkalmazása érdekében, építészeti értékkel nem rendelkező építmény bontható, amennyiben

a) az a meglévő állapot felmérési terveit is tartalmazó értékvédelmi dokumentációval igazoltan építészeti értékkel nem rendelkezik, és a helyére tervezett építmény tervei a környező védett értékekhez és a településképhez harmonikusan illeszkednek, vagy

b) az építészeti értéket nem képviselő építmény bontásával a korábbinál rendezettebb állapot alakítható ki.”

A kérelem mellékleteként benyújtott, 2021-ben készített értékvédelmi dokumentációban az alábbiak szerepelnek:

„Az ingatlan területén több, különböző időpontban és eltérő stílusban, illetve színvonalon épült ház áll. Ezek összességükben soha nem képeztek tudatosan alakított egységes építészeti együttest.

Az együttes központjában a Sacré Coeur Rend magas alagsorra állított kétemeletes épülete áll, amelyet Pucher József 1884 és 1897 között több ütemben épített fel, saját tervei alapján. Ezt az épületet a 20. században több ízben átalakították, 1959-ben új tetőtéri szinttel láttak el, egykori kápolnája pedig megszüntették (A épület). Emellett az Ajtósi Dürer sor és a Zichy Géza utca sarkán egyszerű kétemeletes téglaburkolatos épület helyezkedik el, amelyet Kappéter Adolf 1897-ben tervezett és épített fel (B épület).

E két ház közé 1941-ben modern földszintes összekötő szárnyat építettek Rados Jenő tervei alapján. Az említett két háztól délkeletre áll a földszintes és emeletes részekből álló uszoda. Tervezője Kerek es István volt, 1970-ben. Ugyan ő tervezte a telek délnyugati oldalán álló, könyvtárból, olvasóból, kollégiumból és az ezeket összekötő szárnyból álló, különféle magasságú összetett épületegyüttest is, amely 1966-1977 között épült fel.

A területen álló épületek

A terv az egykori Sacré Coeur Rend épületét tartja meg, a többi épületet lebontja. Ez így együtt logikus döntés. Az egykori zárda ha nem is képvisel kiemelkedő építészeti értéket, mégis megjelenését – vagyis tömegét és homlokzatát tekintve – a kiegészítés utáni építészetünk figyelmet érdemlő emléke.

Az új beépítés

Az új beépítés módosított formában megőrzi és kiegészíti az egykori zárda épületét, a telek délnyugati oldalán irodaház-sort, a Zichy Géza és az Abonyi utca sarkán pedig a Zárda tömbje mögött lakóépület tömböket alakít ki. A terv szerint a Zárda és az irodaházi együttes között, az Ajtósi Dürer sor felé park-szerű nagy szabad tér alakul ki. Ez így a föld alá kerülő kiszolgáló létesítményekkel együtt megfelelő épület/zöldfelület arányt jelent. Előnye a beépítésnek az épületegyüttesek elválasztott megközelíthetősége is.

A zárda és átalakítása

Az eredeti zárda épület véglegesen kialakult formája aszimmetrikus U volt – vagy úgy is mondhatjuk, hogy L-alak, kisebb udvari keresztzárnyal. Az együttes vakolt és téglaburkolatos homlokzatú, főbejárata körmökön stilizáltan gótizáló. Alaprajzi rendszere konvencionális középfolyosós megoldású, a folyosóhoz csatlakozó kétkarú lépcsőházakkal.

Helyiség sorai megfelelnek az átlagos korabeli iskoláknak. Lényegében egyetlen egy kiemelt reprezentatív térrel épült; ez pedig a neogótikus keresztboltozatos kápolna.

A tervező a zárda U-alaprajzú épületének megtartásával nagyobb és magasabb zártudvaros tömböt hozott létre. Másképp fogalmazva; a nagy épületben az új rész magasabb tömege úgy foglalja magába a régi épületet, hogy annak alaprajzát zártudvarossá bővíti.

Így az eredeti udvari külső homlokzatok belső homlokzattá válnak. Ez a megoldás megtartja a zárda főfali-középfolyosós rendszerét, helyreállítva megtartja a zárda kápolnáját, új L-alakú toldalékkal bővíti a meglévő épületet – és az egészet hatalmas, meredekferde falú acél-üveg szerkezetű tetőtömb alá fogja be. Így a meglévő alacsonyabb téglá- és vakolatarchitektúrás épületrész az új nagy modern tömb része lesz – formai és anyaghasználati kontrasztot képezve az újjal szemben.

Összefoglalás

Összefoglalva az eddigieket, elmondható, hogy a telken álló épületek kezelése nem sérti az épített örökség kezelésének és óvásának elveit. A bontásra tervezett épületek nem egyediek és építészeti megoldásuk színvonalával sem korjellemzők, hanem mára valóban használhatatlanná váltak és állapotuk miatt bontandók. A megőrzött zárda beillesztése egy új nagy és karakteres tömbbe egyszerre biztosítja az épület megőrzendő értékeinek megmaradását és új építészeti érték létrejöttét.”

Az értékvédelmi dokumentációban foglaltak alapján a fővárosi védett A jelű épület részleges bontása **nem sérti az építészeti örökség kezelésének és óvásának elveit**, valamint a megőrzött zárda beillesztése az új építménybe **biztosítja az épület megőrzendő értékeinek megmaradását és új építészeti érték létrejöttét.**

Az ingatlanon a meglévő, a tervezett bontással érintett, a fővárosi védett meglévő épület részleges bontását jogszabály nem tiltja.

A **30/2017. Ö.R. 43. § (1)** bekezdése alapján:

„**43. § (1)** A főpolgármester a településképi védelméről szóló törvényben és a végrehajtására kiadott kormányrendeletekben meghatározottak szerint településképi véleményt ad a helyi védettségű építmények és a helyi védettségű épületegyüttesekben lévő építmények esetében, az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően. Ennek megfelelően **településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni a 4. mellékletben szereplő helyi védettségű építményt, helyi védettségű épületegyüttesben lévő építményt érintően**, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló kormányrendeletben szabályozott **bontási engedélyezési eljárásához is.**”

A **141/2018.R. 3. § (3)** bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„**3. § (3)** A 2. mellékletben foglalt táblázat 7., 7a., 8. és 11., 30., **33.**, 35., 37., 40., 41., 42., 48. és 49. sora szerinti beruházás esetében építészeti-műszaki tervtanácsai véleményt **nem kell beszerezni, valamint településképi véleményezési eljárást nem kell lefolytatni.**”

A fentiek értelmében a tárgyi ügyben **nem kell településképi véleményt beszerezni.**

Az **Étv. 18. § (1)** bekezdése kimondja, hogy építési munkát végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat, szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad.

A kérelem benyújtásakor a tárgyi építési területet magába foglaló területen hatályos Budapest Főváros Közgyűlésének a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) számú Önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **FRSZ**), és a Fővárosi Közgyűlés 50/2015. (I.28.) számú határozatával elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Terv (a továbbiakban: **TSZT**), valamint a kérelem előterjesztésekor érvényben lévő, 2021. április 24-étől a Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testületének Zuglói kerületi építési szabályzatáról szóló **11/2021. (III.26.) önkormányzati rendelete** (a továbbiakban: **ZÉS**) és **1. számú mellékletét** képező szabályozási terv (a továbbiakban **SZT**).

A benyújtott tervdokumentációból megállapíthatóan a tervezett bontási munka az **FRSZ** és a **ZÉSZ** előírásainak megfelelő, valamint azzal a meglévő épület tervezett részleges bontása nem ellentétes.

A **312/2012.R. 46. § (1)** és **(2)** bekezdése az alábbiak szerint szabályozza, hogy az építésügyi hatóságnak a bontási engedélyezési eljárás során mit kell vizsgálnia.

A tervezett bontási munka a helyszíni szemlén tapasztalt figyelembevételével és a kérelem mellékleteként benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentációban foglaltak a fent leírt részletezettséggel kielégítik a vonatkozó biztonsági, környezetvédelmi, műszaki és egyéb követelményeket.

Az építésügyi hatóság az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokban az **Ákr. 55. § (1)** bekezdése és a **312/2012 R. 12. § (4)** bekezdése, valamint az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló **531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **531/2017. R.**) **1. § (1)** bekezdése és az **1. melléklet 4. táblázata** alapján szakhatósági állásfoglalást igénylő kérdésekben csak az érdekelt szakhatóság hozzájárulásának figyelembevételével rendelkezhet.

A tárgyi ügyben az **531/2017. R. 1. § (1)** bekezdése és az **1. melléklet 4. táblázata** alapján szakhatósági állásfoglalást igénylő szakkérdések vizsgálatának jogszabályi feltételei az **építési tevékenységgel kapcsolatosan fenn állnak.**

Az Ákr. 81. § (1) bekezdése alapján az engedélyezési eljárásba BFKH által bevont szakhatóságok állásfoglalásainak indokolásai a következők:

1. A **Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság** (1081 Budapest, Dologház utca 1. szám) a 2021. szeptember 27-én érkezett, **35100/14636/2021.ált** számú **szakhatósági állásfoglalásában** az **építési engedély megadásához tűzvédelmi szempontból feltételekkel hozzájárult**, amely állásfoglalás indokolási része szerint:

„A Dürer Befektetési Kft. (1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19-21.) kérelmére indult, tárgyi építési engedélyezési ügyben az engedélyező hatóság szakhatósági állásfoglalás kialakítása céljából megkereste a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóságot.

A feltételeket az alábbi jogszabályi rendelkezések alapján állapítottam meg:

Ad 1.) A tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. Törvény (továbbiakban: törvény) 21. § (5)-(6) bekezdése alapján: „A felelős műszaki vezető – annak hiányában a kivitelező – köteles a jogerős építési engedélyben, a tűzvédelmi dokumentációban és a műszaki előírásokban szereplő tűzvédelmi követelményeket a kivitelezés során megtartani, megvalósítani, a tervezési hiányosságok megszüntetését a tervezőnél és a beruházónál kezdeményezni.

(6) A felelős műszaki vezetőnek – annak hiányában a kivitelezőnek – az építőipari kivitelezési tevékenységek befejezését követően az (5) bekezdésben foglaltak érvényesítéséről írásban kell nyilatkoznia.”

Ad 2.) A törvény 13. § (1) és (4) bekezdései szerint: „(1) Olyan építési termék hozható forgalomba – az egyedi, hagyományos, természetes, bontott vagy műemléki felhasználású építési termék kivételével –, amely rendelkezik az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljes ítmény igazolásának részletes szabályairól szóló jogszabályban meghatározott, beépítéshez szükséges iratokkal.

(4) A 305/2011/EU rendelet hatálya alá nem tartozó építményszerkezet műszaki előírásban meghatározott tűzvédelmi követelményeknek való megfelelését, az alábbi módok valamelyike szerint kell igazolni:

a) Magyarországon vagy az Európai Unióban akkreditált vizsgáló laboratórium által elvégzett vizsgálati jelentés vagy a vizsgáló laboratórium ez alapján kiadott nyilatkozata,

b) a vonatkozó Eurocode szabványok alapján elvégzett tűzállósági vagy tűzvédelmi méretezés, a méretezésnek megfelelő kivitelezést igazoló felelős műszaki vezető építési napló bejegyzése,

c) szakértői intézet vagy akkreditált vizsgáló laboratórium igazolása alapján a felelős műszaki vezető építési napló bejegyzése,

d) a jogszabályi előírásoknak való megfelelés igazolására a felelős műszaki vezető építési napló bejegyzése, amennyiben az adott összetételű építményszerkezet tűzvédelmi teljesítményét a jogszabály vagy tűzvédelmi műszaki irányelv meghatározza,

e) az e törvény 47. § (2) bekezdés 26. pontja alapján kiadott miniszteri rendeletben meghatározott esetben a tűzvédelmi szakértő vagy a tűzvédelmi tervező nyilatkozata.”

Az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól szóló 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 5. § (1) bekezdése szerint: „Az építési termék - a 7. §-ban felsorolt építési termékek kivételével - az építménybe akkor építhető be, ha termék teljesítményét

a) a harmonizált szabvány által, vagy európai műszaki értékeléssel szabályozott termékek esetében a 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet rendelkezéseinek megfelelően, vagy

b) a termékre vonatkozó harmonizált európai szabvány hiányában a (2) és (3) bekezdés szerinti teljesítménynyilatkozat igazolja.”

A Korm. rendelet 7. § (1)-(3) bekezdései szerint: „(1) Ha az építési termék egyedi, az építkezés helyszínén gyártott, vagy műemlék építménybe beépített, illetve bontott, hagyományos vagy természetes építési termék és a gyártó által önkéntesen kiadott teljesítménynyilatkozat nem áll rendelkezésre, az építési termék akkor építhető be, ha a beépítéséért felelős műszaki vezető az építési naplóban tett nyilatkozatával igazolja, hogy az építési termék tervezett beépítése megfelel az Étv. 41. §-ában foglaltaknak.

Az igazoláshoz a felelős műszaki vezető szakértő, szakértői intézmény vagy akkreditált vizsgálólaboratórium közreműködését is igénybe veheti.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetekben a gyártó önkéntes teljesítménynyilatkozatot tehet az 5. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint, ha

a) ezt a felhasználóval, tervezővel kötött szerződése rögzíti,

b) ezt a termék speciális jellege, vagy a beépítés különleges követelményei vagy más körülmények indokolják.

(3) Ha az építési termékre nem vonatkozik harmonizált európai szabvány és nem adtak ki európai műszaki értékelést és olyan építési termékkörbe tartozik, amelyre a 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet V. melléklete szerinti 1+, 1 vagy 2+ rendszer alkalmazását írja elő az Európai Bizottság vonatkozó határozata, az (1) bekezdés szerinti mentesség akkor vehető igénybe, ha az igazoláshoz a felelős műszaki vezető szakértő, szakértői intézet vagy akkreditált vizsgáló laboratórium közreműködését dokumentáltan igénybe vette.”

Ad 3.) Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014 (XII. 05.) BM rendelet (továbbiakban: OTSZ) 277. § (1) bekezdés b) pontja, valamint az OTSZ 277. § (2)-(6) bekezdései alapján:

„A villamos berendezés használatbavételét követően a berendezés üzemeltetője, ha jogszabály másként nem rendelkezik, ... b) egyéb esetben legalább 6 évenként a villamos berendezés tűzvédelmi felülvizsgálatát elvégezteti, és a tapasztalt hiányosságokat a minősítő iratban a felülvizsgáló által meghatározott határnapig megszüntetteti, melynek tényét hitelt érdemlő módon igazolja.

(2) A tűzvédelmi felülvizsgálat szempontjából a naptári napot kell figyelembe venni.

(3) A telep- vagy működési engedélyhez, bejelentéshez kötött átalakítás vagy rendeltetésváltás során a helyiségben, épületben elhelyezett villamos berendezéseken a berendezés üzemeltetője a tűzvédelmi felülvizsgálatot elvégezteti, ha az új rendeltetéshez a jogszabály gyakoribb felülvizsgálatot határoz meg.

(4) A villamos berendezések tűzvédelmi felülvizsgálata, a berendezés minősítése a létesítéskor érvényes vonatkozó műszaki követelmény szerint történik.

(5) A felülvizsgálat része a villamos berendezés környezetének értékelése és a hely robbanásveszélyes zónabesorolásának tisztázása.

(6) A felülvizsgálat kiterjed azokra a hordozható berendezésekre is, amelyeket az üzemeltető nyilatkozata szerint a technológiából adódóan rendszeresen használnak.” valamint a rendeltetészerű és tűzvédelmi szempontból biztonságos használatra való alkalmasság megállapítása, továbbá a tűzvédelmi követelmények érvényesítése érdekében szükséges a vizsgálat elvégzése.

Az MSZ HD 60364-6:2007 Kisfeszültségű villamos berendezések. 6. rész: Ellenőrzés (IEC 60364-6:2006, módosítva) című szabvány 6.1 pontja alapján: „Az első ellenőrzést az új berendezések szerelésének befejezése után vagy a meglévő berendezések bővítésének, illetve megváltoztatásának befejezése után kell elvégezni.”

- Ad 4.) Az OTSZ 139. § (2) bekezdése szerint: „Az építmények villámcsapások hatásaival szembeni védelmét a rendeltetés figyelembevételével az emberi élet elvesztésének, a közszolgáltatás kiesésének és a kulturális örökség elvesztésének kockázata szempontjából kell biztosítani.”
Az OTSZ 140. § (1) bekezdése szerint: „A villámcsapások hatásaival szembeni védelmet norma szerinti – NV jelölésű – villámvédelemmel kell biztosítani a) új építménynél, b) a meglévő építmény rendeltetésének megváltozása során, c) a meglévő építmény olyan bővítése esetén, melynek következtében az eredeti tetőfelület vízszintes vetülete 40%-ot meghaladó mértékben növekszik.”
Az OTSZ 141. § a) pontja alapján: „A villámcsapások hatásával szembeni védelem megfelelő, a) ha a villámvédelmi kockázatelemzéssel meghatározott, egy évre vetített kockázat az emberi élet elvesztésére vonatkozóan kisebb, mint 10⁻⁵, a közszolgáltatás kiesésére és a kulturális örökség elvesztésére vonatkozóan kisebb, mint 10⁻⁴”
Az OTSZ 281. § (1)-(2) bekezdései szerint: „A norma szerinti villámvédelemről szóló műszaki követelmény hatálya alá tartozó villámvédelemmel ellátott építmények, szabadterek esetében a villámvédelem felülvizsgálatát
a) a létesítés során, a később eltakarásra kerülő részek eltakarása előtt,
b) a létesítést követően az átadás előtt,
c) az LPS I és LPS II fokozat esetén legalább 3 évenként
d) a c) pont alá nem tartozó egyéb esetben legalább 6 évenként, és, kell elvégezni.
e) a villámvédelem vagy az építmény átalakítását, bővítését és a vonatkozó műszaki követelményben foglalt különleges eseményt követően kell elvégezni.
(2) A villámvédelmi felülvizsgálat szempontjából a naptári napot kell figyelembe venni.”
- Ad 5.) Az OTSZ 146-153. §-ban foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.
- Ad 6.) Az OTSZ 79.-80. §-ban foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.
- Ad 7.) Az OTSZ 135.-138. §-ban foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.
- Ad 8.) Az 1996. évi XXXI. törvény 21. § figyelembe vételével, a kivitelezés megfelelőségének igazolása és ellenőrizhetősége céljából szükséges a nyilatkozat, ill. a dokumentáció benyújtása.
- Ad 9.) Az 1996. évi XXXI. törvény 13. § (4) bekezdése figyelembe vételével szükséges.
- Ad 10.) Az OTSZ 270. § (1) bekezdése értelmében: „Föld alatti és föld feletti tűzcsapok esetében az épületek, építmények használatba vételi eljárása során a kérelem benyújtása előtt legfeljebb fél évvel korábban készült, a legkedvezőtlenebb fogyasztási időszakban végzett, a tűzcsapok vízhozamának méréséről felvett vízhozammérési jegyzőkönyvvel igazolni kell az előírt oltóvíz mennyiség meglétét. A mérést az épület, építmény 100 m-es körzetén belüli tűzcsapok egyidejű működésével kell elvégezni. Ha az oltáshoz szükséges oltóvíz oltóvíztárolóból és vízhálózatról együttesen került biztosításra, akkor a vízhozammérés csak a vízhálózatból kiveendő vízmennyiségre vonatkozik.”
- Ad 11.) Az OTSZ X. Fejezetében foglaltak teljesülésének igazolása céljából. Továbbá a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény 3/A. § (3) alapján: „Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatban meghatározott biztonsági szint elérhető
a) tűzvédelmet érintő nemzeti szabvány betartásával,
b) a tűzvédelmi műszaki irányelvekben kidolgozott műszaki megoldások, számítási módszerek alkalmazásával, vagy
c) a tűzvédelmi műszaki irányelvektől vagy a nemzeti szabványtól részben vagy teljesen eltérő megoldással, ha az azonos biztonsági szintet a tervező igazolja.”
A hő-és füstelvezetésről szóló Tűzvédelmi Műszaki Irányelv (TVMI) vonatkozó pontjai alapján, valamint az OTSZ 88.-98. §-ban foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.
- Ad 12.) Az OTSZ 96. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján.
- Ad 13.) A személyek biztonságos menekítése érdekében, mivel tűz esetén a – nem biztonsági – felvonók zavarmentes üzemelése nem biztosított. A biztonsági felvonók esetében az OTSZben megfogalmazott, a tűzoltói beavatkozás hatékonyságának elősegítése érdekében meghatározott követelmények teljesülése miatt szükséges.
- Ad 14.) Az OTSZ 27. § (2) Az (1) bekezdés szerinti átvezetéseknel, tűzgátló lezárás alkalmazása esetén a tűzgátló lezárást tartós jelöléssel kell ellátni az átvezetéssel érintett építményszerkezet mindkét oldalán, a villamos és gépészeti aknák belső felületének kivételével. A jelölésnek magyar nyelven tartalmaznia kell az alkalmazott lezárás
a) megnevezését,

- b) tűzvédelmi jellemzőit,
- c) megfelelőségi igazolásának vagy teljesítménynyilatkozatának azonosítóját,
- d) kivitelezését végző vállalkozás nevét,
- e) kivitelezésének dátumát és
- f) megbontása esetére figyelmeztetést a helyreállítás szükségességéről.

Ad 15.) Az OTSZ 79. §-a alapján.

Ad 16.) Az OTSZ 154. § (1) bekezdése alapján szükséges.

Ad 17.) Az OTSZ 154. § (1) bekezdése alapján szükséges.

Ad 18.) A beépített tűzjelző, illetve tűzoltó berendezések létesítésének, használatbavételének és megszüntetésének engedélyezésére irányuló hatósági eljárás részletes szabályairól szóló 491/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. § (1) alapján: „A jogszabályi rendelkezés, hatósági előírás vagy a tűzvédelmi hatósággal engedélyeztetni kívánt önkéntes vállalkozás alapján létesülő vagy telepített beépített tűzjelző berendezés, illetve a beépített tűzoltó berendezés (a továbbiakban együtt: berendezés)

a) létesítése, átalakítása, bővítése (a továbbiakban együtt: létesítés),

b) használatbavétele vagy

c) megszüntetése iránti kérelmet írásban kell a tűzvédelmi hatósághoz benyújtani.”

Ad 19.) Az OTSZ 75-78. §-ban foglaltak teljesítése érdekében szükséges.

Ad 20.) Az OTSZ 83. §-ban foglaltak alapján.

Ad 21.) Az OTSZ 85. § (1) bekezdésében foglaltak alapján.

Ad 22.) A hivatkozott pontokra vonatkozó tűzvédelmi követelmények betartásának igazolása céljából szükséges.

Ad 23.) Az OTSZ 65-67. §-ban foglaltak követelmények teljesítése érdekében.

Döntésem a fenti jogszabályi rendelkezések alapján hoztam.

Szakhatósági állásfoglalásom az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55. § (1) bekezdésén alapul.

Hatáskörömet az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése, valamint az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet határozza meg.

Területi illetékességemet a 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtásáról 1. sz. melléklete határozza meg.

Az önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 55. § (4) bekezdése alapján zártam ki.”

2. A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság (1081 Budapest, Dologház utca 1.) a 2021. október 05-én kelt **35100/14685-1/2021. ált. számú szakhatósági állásfoglalásában az építési engedély megadásához vízügyi, vízvédelmi szempontból kikötésekkel hozzájárult**, amely állásfoglalás indokolási része szerint:

„Kérelmező hatóság az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. táblázata alapján szakhatósági állásfoglalást kért az FKI-KHO-tól tárgyi ügyben.

Az ÉTDR felületen elérhetővé tett tervdokumentáció és a rendelkezésemre álló adatok érdemi vizsgálatát követően, az alábbiak figyelembevételével, a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Építendő tárgyi területen található Szent Szív zárdaépületet magába foglaló A jelű épület részleges bontását és bővítését tervezi. A tervek szerint a kialakítani kívánt épület 5 emelettel és 2 pinceszinttel fog rendelkezni. Az épület vízellátását, szennyvíz-, és csapadékvíz-elvezetését közműhálózatra csatlakozással tervezik megoldani. Az épületben létesülő konyha zsíros szennyvizeit a P2 szinten létesülő zsírfogóval történő tisztítást követően vezetik az egyesített rendszerű közcsatorna-hálózatba. A mélygarázs területén keletkező csurgalékvizeket takarítógéppel gyűjtik össze és a kijelölt ürítési ponton keresztül, a P2 szinten elhelyezett olajfogó berendezéssel történő tisztítást követően, az egyesített közcsatorna-hálózatba vezetik. A P1 parkoló szintre lehajtó rámpáról folyókával összegyűjtött csapadékvizet a zombpából szivattyúval emelik át a csatorna-hálózatba. A tetőfelületről levezetett csapadékvizeket csőtározó közbeiktatásával, késleltetéssel

vezetik az egyesített rendszerű közcsatorna-hálózatba. Az épület melletti járdák felületéről a csapadékvíz a zöldfelületek irányába lefolyik, ahol elszikkad.

A szakhatósági megkereséshez csatolt, a PETIK Mérnöki Szolgáltató Kft. (1077 Budapest, Wesselényi utca 18.; a továbbiakban: Szakértő) által készített, 101/2021 tervszámú, a 2. számú irodaépület létesítésére vonatkozó hidrogeológiai szakvélemény (a továbbiakban: Hidrogeológiai szakvélemény) szerint az épület részfal munkatér-határolással fog megépülni, a részfalat vízzáró agyagrétegbe bekötve.

Vízügyi és vízvédelmi szempontból megállapítható, hogy a pinceszintek kiépülése annak közvetlen környezetében megváltoztatja a hidrogeológiai viszonyokat, lokálisan megváltoztatja a talajvíz szivárgási rendszerét, hatással van a talajvíz áramlására, továbbá annak visszaduzzasztását eredményezi, mely által a talajvízszint emelkedése következik be.

A Hidrogeológiai szakvélemény szerint a 2021. áprilisában tárgyi területen mélyített 5 db (1F, 2F, 3F, 4F és 5F) furatban a talajvíz a terepszint alatt 104,79 mBf. – 104,60 mBf. értékek között állt be. A Budapest Építéshidrologiai Atlasza és a fúrás során tapasztalt megfigyelések alapján a területen a becsült maximális talajvízszint 107,40 mBf. szinten, a mértékadó talajvízszint 107,90 mBf. szinten adható meg. A számítás eredménye alapján a talajvíz visszaduzzasztás értéke 0,19 m, kihatása 7,93 m, vagyis a visszaduzzasztás a legkedvezőtlenebb esetben is 0,19 méterrel emeli meg a talajvízszintet a beépítés 7,93 méteres környezetében. Szakértő megállapítása szerint „A visszaduzzasztás a legkedvezőtlenebb esetben is 0,19 méterrel emeli meg a talajvízszintet – a becsült maximális talajvízszintet is – a beépítés L=7,93 méteres környezetében. Ez az érték alatta van a becsült maximális talajvíz és a mértékadó talajvíz közötti 50 cm-nek. Tehát megállapítható, hogy a beépítés miatti talajvízszint visszaduzzasztás miatt sem a szigetelési, sem pedig a felúszási számításokat nem kell másképpen kezelni.” Mindezek alapján Szakértő megállapította, hogy „A számítási eredmények ismeretében kijelenthető, hogy a tervezett szerkezetnek semmiféle káros hatása nincs a környező, hatótávolságon belüli épületek szigetelésére, felúszás elleni stabilitásra, amennyiben azok a mértékadó talajvízszint figyelembevételével készültek.

A területen a hatástávolságon belül csak az ugyanezen beruházás keretében átalakítandó épület van, idegen ingatlant nem érint a talajvíz visszaduzzasztás.”.

Tárgyi létesítmény a Vgtv. 1. számú melléklet 12. a) pontja alapján meghatározott **nagyvízi medret**, valamint a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1. § 11. pontja alapján meghatározott **parti sávot nem érint**.

Vízbázisvédelmi szempontból megállapításra került, hogy tárgyi terület a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint kijelölt vízbázis védőterületet **nem érint**.

A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. § (4) bekezdésében meghatározott 1:100 000 méretarányú országos érzékenységi térkép és a 2. számú melléklete alapján a terület szennyeződés érzékenysége: **érzékeny**.

A 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 3. § (12) bekezdése alapján az ÉME engedéllyel, vagy CE megfelelőségi jelöléssel rendelkező előkezelő berendezések létesítése, használatbavétele, üzemeltetése nem vízjogi engedély köteles tevékenység, ugyanakkor a szennyvízkibocsátással járó tevékenységet a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásai szerint csak érvényes engedély birtokában lehet végezni.

A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 8. § c) pontja értelmében a felszín alatti vizek jó állapotának biztosítása érdekében tevékenység csak úgy végezhető, hogy hosszú távon se veszélyeztesse a felszín alatti vizek jó állapotát, a környezeti célkitűzések teljesülését.

Tárgyi beruházás az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet alapján nemzetgazdasági szempontból **kiemelt jelentőségű ügy**.

A hatósági döntéshozatal a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet, a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet, a Vgtv., valamint a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény figyelembe vételével történt.

Jelen döntés az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55. § (1) bekezdésén alapul.

Az önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 55. § (4) bekezdése zárja ki.

Az FKI-KHO feladat- és hatáskörét a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló a 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet] 10. § (1) bekezdés 2. pontja, valamint illetékességét a 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 2. pontja szabályozza.”

3. A Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (1055 Budapest, Balaton utca 7-11. szám) a 2021. szeptember 24-én kelt **12920-4/2021/h.** számú **szakhatósági állásfoglalásában** a bontási és építési engedély megadásához nemzeti és szövetségi védelmi szempontból feltételekkel hozzájárult, amely állásfoglalás indoklási része szerint:

„Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály BP/2603/00784- 7/2021 hivatkozási számon szakhatósági megkeresést küldött Budapest XIV. ker. Ajtósi Dürer sor. 21. - Zichy Géza u. 14. sz. alatti 32707/1 hrsz-ú meglévő épület részleges bontása, -2 pinceszint + földszint + 5 emelet szintszámmal történő bővítése, 1db meglévő felvonó bontása és 13db új felvonó létesítése tárgyában.

A megkeresésben foglaltakat megvizsgáltam és az alábbiakat állapítottam meg:

- A tárgyi beruházás elhelyezkedéséből adódóan a MH BHD által üzemeltetett Kormányzati Célú Elkülönült Hírközlő Hálózat, valamint a Magyar Honvédség híradástechnikai rendszerei összeköttetései működését befolyásolhatja.
- A honvédelemről és a Magyar Honvédségről, valamint a különleges jogrendben bevezethető intézkedésekről szóló 2011. évi CXIII. törvény (továbbiakban: Hvt.) 42. § (1) bekezdése értelmében a honvédelemért felelős miniszter által vezetett minisztérium vagyongazdálkodásában lévő ingatlanok (a továbbiakban: katonai objektumok) elsődleges rendeltetése a honvédelmi feladatok ellátásának biztosítása.
- A katonai objektumok rendeltetésszerű és biztonságos használata, azokon a felkészítési és kiképzési feladatok végrehajtása hozzájárul Magyarország alapvető védelmi képességei fenntartásához.

Figyelemmel arra, hogy a mikrohullámú rendszer működésének korlátozása a katonai objektumok rendeltetésszerű használatát negatívan befolyásolja, valamint arra, hogy a katonai objektumok – a hazai felkészítésen túl – Magyarország NATO tagságából eredő, valamint a nemzetközi szerződésekben vállalt kötelezettségek teljesítését is biztosítják, azok korlátozásmentes működése alapvető fontosságú, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Állásfoglalásom a honvédelemről és a Magyar Honvédségről, valamint a különleges jogrendben bevezethető intézkedésekről szóló 2011. évi CXIII. törvény 1. § (1), 21. § (1) d), 36. § (1) a), c)-e), 80. § 16. pontján alapszik.

A szakhatóság hatáskörét és illetékességét az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. Rendelet, valamint az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. Építésügyi ügyek táblázat 22. pontja, a szakhatósági állásfoglalás elleni önálló jogorvoslat kizárására vonatkozó előírást az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 55. § (4) bekezdése tartalmazza.

Állásfoglalásomat a honvédelemért felelős miniszter nevében, a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2019. (III. 5.) HM utasítás 42. § (10)-(11)-(12) bekezdése alapján adtam ki.”

A 312/2012. R. 6. melléklet III. táblázata szerint az engedélyezési eljárásokban az építésügyi hatóságnak kell vizsgálnia meghatározott feltételek esetén a környezetvédelmi és természetvédelmi, műszaki biztonsági, közegészségügyi, élelmiszer-biztonsági, közlekedés biztonsági, ásványvagyon-védelmi szakkérdéseket.

A fenti jogszabályhelyeken foglaltaknak megfelelően jelen döntésem rendelkező részében a környezetvédelmi és természetvédelmi, műszaki biztonsági, közegészségügyi, élelmiszer-biztonsági,

közlekedés biztonsági, ásványvagyon-védelmi szakkérdéseket vizsgáltam, kikötéseimet és figyelemfelhívásaimat feltüntettem.

I. A környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdéseket vizsgáltam, e szakkérdés tekintetében jelen döntésem rendelkező részében kikötéseket tettem, a tervezett építési munka a kikötésekben foglaltak figyelembevételével, környezetvédelmi és természetvédelmi érdeket nem sért.

A vizsgált szakkérdések:

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet] szerinti tevékenységek estében vizsgálni kell, hogy a tervezett építményben folytatott tevékenység alapján jelentős környezeti hatások feltételezhetők-e.

Tárgyi irodaház létesítésével kapcsolatban a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. sz. melléklet 128. pontja - „Egyéb, az 1-127. pontba nem tartozó építmény vagy építmény együttes beépített vagy beépítésre szánt területen a) 2 ha területfoglalástól és b) 300 parkolóhelytől” - szerinti előzetes vizsgálati eljárást folytatott le.

Az előzetes vizsgálati eljárást lezáró PE-06/KTF/01446-6/2021. számon kijavított, PE-06/KTF/01446-4/2021 számú határozatban megállapításra került, hogy a tervezett irodaház létesítésének jelentős környezeti hatása nincs, hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

Az építmény zajkibocsátása, illetve a környezeti zaj-és rezgés elleni védelem követelményeinek való megfeleltetés kérdése.

A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 4. § (3) bekezdés b) pontja szerint: „A területi környezetvédelmi hatóság gyakorolja az első fokú hatósági jogkört, valamennyi előzetes vizsgálat köteles, környezeti hatásvizsgálat köteles vagy egységes környezethasználati engedélyköteles tevékenység zaj- és rezgésvédelmi ügyében.”

A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 9. § (1) szerint: „a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- vagy rezgésterhelés feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek.”

A tervezési helyszín Budapest XIV. ker. Ajtósi Dürer sor – Zichy Géza u. – Abonyi utca által közre zárt területen helyezkedik el „Vi-2/14 jelű” (intézményi) területen.

A tervezett épület egy ütemben kerül kialakításra. Külső parkoló állások nem létesülnek, az irodaház új épületrésze alatt két szinten mélygarázs épül, összesen 161 db új személygépjármű parkolóhelyet alakítanak ki.

A benyújtott dokumentáció szerint a létesítmény üzemeltetéséhez zajforrások telepítését tervezi Engedélyes. A dokumentáció szerinti számítások alapján megállapítható, hogy az építés ideje alatt a zajkibocsátás a megengedett zajterhelési határérték alatt marad.

A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 12. § (1) bekezdése szerint: „a kivitelező a zaj- és rezgésvédelmi követelményeket az építőipari tevékenység ideje alatt köteles betartani.”

A kiviteli munkák végzése során keletkező zaj nem lépheti túl a 27/2008. (XII. 3.) KWM-EüM együttes rendelet 2. sz. mellékletében előírt zajterhelési határértékeket.

Fentiek alapján tettem zajvédelmi szempontból kikötéseimet.

Az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegőtisztaság-védelmi követelményekre vonatkozó előírásoknak való megfeleltetés kérdése.

A tervdokumentáció szerint: „a fűtési-hűtési hőközpont a P-1 szinten helyezkedik el. Ide érkezik a távhő fogadóból a szekunder oldali hőenergia. Itt kerül elhelyezés a komplett fűtési-hűtési primer szerelvényezés, osztógyűjtőkkel, puffer tartályokkal, automatika szekrényekkel kompletten. A vízgépészeti berendezések (HMV tartály, hőcserélő, vízlágyító stb.) szintén ebben a hőközpontban kapnak helyet...A tervezés jelenlegi állása szerint nem lesz gázfogyasztó az épületben.”

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet] 36. § (1) bekezdése szerinti Környezetvédelmi Hatóság hatáskörébe tartozó engedély köteles légszennyező pontforrás nem létesül.

A kivitelezési munkák során diffúz porszennyezés következhet be, így a diffúz forrásra vonatkozó levegővédelmi követelményeket kell érvényesíteni a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 26. § (2) bekezdésében, valamint a 28. § (2) bekezdésében foglaltakat kell figyelembe venni.

A természet és a táj védelmére vonatkozó nemzeti és közösségi jogi követelményeknek való megfeleltetés kérdése:

A beruházással érintett települési belterület országos jelentőségű egyedi jogszabály által kijelölt védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve természeti értéket nem érint.

A beruházás területe nem képezi részét az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének, illetve a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetének.

A földtani közeg védelmére vonatkozó követelmények való megfelelés.

A benyújtott építési engedélyezési dokumentációban foglaltak szerint Engedélyes tárgyi telken A+ kategóriás, landmark jellegű, spekulatív irodaházak, illetve lakóépületek kialakítását tervezi, kétszintes mélygarázs parkolókkal. A telek jelenleg beépített, a meglévő épületcsoport a korábbi zárda épület kivételével bontásra kerül. A koncepciótervek szerint a - 2. szint ~8 m mély munkagödör kiemelését teszi szükségessé.

A beruházással érintett terület a Környezetvédelmi Hatóság nyilvántartása szerint kármentesítést nem érint.

A dokumentációban foglaltak szerint a felszín alatti vizek és a földtani közeg szempontjából a tervezett beruházás jelentős környezeti hatással nem jár, a kivitelezési tevékenység során nem várható a talajt, mint földtani közeget érintő szennyező hatás.

A területen elvégzett talajmechanikai vizsgálatok alapján a terepszint alatt heterogén, törmelékes feltöltés található. Kémiai vizsgálatok nem készültek, de a Budapest területére jellemző hasonló feltöltések tapasztalatai alapján ezen rétegek szennyezettsége nem zárható ki.

Fentiek figyelembe vételével tettem vonatkozó kikötéseimet.

Annak elbírálása, hogy milyen hulladék keletkezik és annak kezelése megfelel-e a hulladékgazdálkodási előírásoknak.

A hulladékgazdálkodási előírásoknak való megfelelés kizárólag a hulladék kezelésével kapcsolatos építmény esetén vizsgálandó szakkérdés. A Környezetvédelmi Hatóság hatósági jogkörében vizsgálja a keletkezett hulladékok (különösen bontási hulladékok) jogszabályoknak megfelelő elhelyezését, hasznosítását.

Fentiek alapján az alábbiakra hívom fel Engedélyes figyelmét:

- **A használatbavételi engedély kérelemmel együtt be kell nyújtani** a Környezetvédelmi Hatósághoz a felelős műszaki vezető nyilatkozatát arról, hogy az építőipari kivitelezési tevékenységet a véglegessé vált építési engedélynek és a jóváhagyott építészeti-műszaki dokumentációnak stb. megfelelően végezték, illetve, hogy az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyisége elérte-e az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KVM rendeletben [a továbbiakban: 45/2004. (VII. 26.) BM-KVM rendelet] előírt mértéket.
- **A felelős műszaki vezető nyilatkozatának ki kell térnie arra is**, hogy a keletkezett hulladékokat az előírások szerint kezelték, és legkésőbb az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor a munkaterületről – engedéllyel rendelkező szervezet által engedéllyel rendelkező kezelőnek – hasznosításra, illetve ártalmatlanításra elszállították.

- **Amennyiben a keletkezett bontási hulladék mennyisége elérte** a 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM rendeletben megállapított küszöbértéket a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 5. számú melléklet alapján elkészített **építési és bontási hulladék nyilvántartó lapokat, valamint a bontási hulladék kezelését igazoló dokumentumokat be kell nyújtani.**
- Az építés során keletkező hulladékokat az adott hulladékfajtára érvényes hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező szállító szállíthatja el és arra engedéllyel rendelkező kezelőnek adhatók át (hasznosításra, ártalmatlanításra).

A vonatkozó jogszabályi előírások, valamint kikötéseim betartásával a tervezett létesítés táj- és természetvédelmi, valamint környezetvédelmi érdeket nem sért.

II. A műszaki biztonsági szakkérdéseket vizsgáltam, e szakkérdés tekintetében jelen döntésem rendelkező részében kikötéseket és figyelemfelhívásokat tettem, a tervezett építési tevékenység a kikötésekben és figyelemfelhívásokban foglaltak figyelembevételével, műszaki biztonsági érdeket nem sért.

A műszaki biztonsági szempontból tett kikötéseimet az alábbi jogszabályhelyek alapján tettem:

- A felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló 146/2014. (V. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban **146/2014. R.**) 2. § 10. pontja, és a 8. §-a.

A műszaki biztonsági szempontból tett figyelemfelhívásomat az alábbi jogszabályhelyek alapján tettem:

- a **146/2014. R.** 2. mellékletének II. pontja, valamint
- a Budapest Főváros Kormányhivatalának egyes ipari és kereskedelmi ügyekben eljáró hatóságként történő kijelöléséről, valamint a területi mérésügyi és műszaki biztonsági hatóságokról szóló 365/2016. (XI. 29.) Korm. rendelet 14. § 3. bekezdés a) pontja alapján írtam elő.

„14. § (3) a) engedélyezési és hatósági ellenőrzési jogkört gyakorol, a villamos összekötő vagy felhasználói berendezés üzembe helyezése esetén a balesetelhárítási, illetve az élet-, testi épség-, egészség-és vagyonvédelmet, valamint az üzembiztonságot szolgáló jogszabályi rendelkezések megtartásának vizsgálata céljából villamos biztonságtechnikai ellenőrzést folytat le igazgatási szolgáltatási díj ellenében.”

III. A közegészségügyi szakkérdéseket vizsgáltam, e szakkérdés tekintetében jelen döntésem rendelkező részében kikötést tettem, a tervezett építési tevékenység a kikötésben foglaltak figyelembevételével, közegészségügyi érdeket nem sért.

A higiénés és egészségvédelmi, az ivóvíz minőségi, a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos szakkérdéseket a közegészségügyi, járványügyi vonatkozású követelmények figyelembevételével és **az alábbi jogszabályok alapján vizsgáltam:**

- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet,**
- az ivóvíz minőségi követelményekről és az ellenőrzés rendjéről szóló **201/2001. (X.25.) Korm. rendelet.**

IV. Az élelmiszer-biztonsági szakkérdéseket vizsgáltam, e szakkérdés tekintetében jelen döntésem rendelkező részében kikötéseket tettem, a tervezett építési tevékenység a kikötésekben foglaltak figyelembevételével élelmiszer-biztonsági érdeket nem sért.

A kérelem mellékleteként benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció alapján megállapítást nyert, hogy a tervezett építési tevékenység az **Európai Parlament és a Tanács** 2004. április 29-i élelmiszer-higiénéről szóló **852/2004/EK rendelete,** valamint a vendéglátó-ipari termékek előállításának és forgalomba hozatalának élelmiszerbiztonsági feltételeiről szóló **62/2011. (VI. 30.) VM rendelet** előírásai alapján élelmiszer-biztonsági szempontból kikötésekkel engedélyezhető.

V. Az ásványvagyon-védelmi szakkérdéseket vizsgáltam, e szakkérdés tekintetében jelen döntésem rendelkező részében kikötéseket tettem, a tervezett építési tevékenység a kikötésekben foglaltak figyelembevételével ásványvagyon-védelmi érdeket nem sért

A rendelkezésre álló adatok alapján a tervezési terület nem felszínmozgás-veszélyes, alábányászottsággal nem érintett.

A rendelkező rész 1., 2. és 3. pontjában előírt feltételeket a bányászatról szóló **1993. évi XLVIII. törvény** (a továbbiakban: Bt.) 3.§ (1a) bekezdése, a 20.§ (2) bekezdés b) pontja, (3a) bekezdése és (6) bekezdés a) pontja, valamint a Bt. végrehajtásáról szóló **203/1998. (XII.19.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: Vhr.) 4.§ (1) bekezdés ac) pontja alapján tette, mivel számítása szerint az építés során kitermelt ásványi nyersanyag mennyisége meghaladja az 500 m³ mennyiséget, így a tárgyi eljárásban ásványvagyon-védelmi szempontból fennáll a hatásköre.

A rendelkező rész 2. és 3. pontjában előírtakat az alábbiakban részletezem:

Az ásványi nyersanyag mennyiségének és minőségének meghatározását a tervdokumentációhoz mellékelt adatok és talajmechanikai szakvélemény alapján végeztem el. Az új épületrész terepszint alatti beépítettsége ~3 100 m², az alapozás felszínhez viszonyított mélysége átlagosan 7,4 m. Ennek alapján a tárgyi építés során kitermelendő anyag mennyisége ~22 940 m³.

A talajvizsgálati jelentés adatai alapján az ásványi nyersanyagoknak nem minősülő, mesterséges feltöltés vastagsága a területen átlagosan 1,5 m-re tehető. Az előbbiek figyelembe vételével az építés során kitermelendő ásványi nyersanyag várható mennyisége megközelítőleg 18 290 m³, amely meghaladja az 500 m³ mennyiséget.

A talajvizsgálati dokumentáció szerint a terület alatt homok, homokos kavics és kövér agyag található, mely az ásványi nyersanyagok és a geotermikus energia fajlagos értékének, valamint az értékszámítás módjának meghatározásáról szóló **54/2008. (III.20.) Korm. rendelet 1.** melléklete alapján a Kevert ásványi nyersanyag II. kategóriába sorolható (kódszám: 2312). Fajlagos értéke 660 Ft/m³.

A fentiek alapján az ásványi nyersanyag értéke a nem tereprendezéshez felhasznált, 500 m³-t meghaladó térfogat (m³) x 660 Ft/m³.

A fizetendő bányajáradék mértéke ennek 50%-a.

Felhívom az Építetető figyelmét, hogy a hulladékokról szóló **2012. évi CLXXXV. törvény 2.§ (4)** bekezdése és az építési és bontási hulladékok kezeléséről szóló **45/2004 (VII. 26.) BM-KvVM rendelet 7.§** alapján a tervezési területéről elszállított, nem hulladéklerakóban véglegesen elhelyezett ásványi nyersanyag (végleges elhelyezés hulladékkezelési kódjai: D1, D4, D5) az építési engedéllyel össze nem függő célra felhasznált ásványi nyersanyagként tekintendő.

Az önbevallással kapcsolatos előírásokat a **Vhr. 4.§ (4)** és **(5)** bekezdése alapján tettem. A hivatkozott nyomtatvány a www.mbfz.gov.hu honlapról letölthető az alábbi menüpont elérési útvonalon: *Hatósági ügyfeleknek – Bevallások – Szilárd Ásványi Nyersanyag – szilárd_ásványi_nyersanyag_engedélyes*.

VI. A közlekedés-biztonsági szakkérdéseket vizsgáltam, e szakkérdés tekintetében jelen döntésem rendelkező részében kikötéseket tettem, a tervezett építési tevékenység a kikötésekben foglaltak figyelembevételével, közlekedés-biztonsági érdeket nem sért.

Az engedélykérő Dürer Befektetési Kft. az építhetőségi eljárás során tett nyilatkozatában a Zichy Géza utca közútkezelője által kiadott, hivatkozott számú nyilatkozatában foglaltakat sérelmesnek találta, és kérte ennek módosítását. A Közútkezelő a nyilatkozatában nem járult hozzá a tervezett épület építési engedélyezéséhez, mert az épület útsatlakozásával érintett tervezett magánút még nem rendelkezik végleges útépitési engedéllyel. A jelen engedélyezési eljárás keretében azonban a tervezett közlekedési fejlesztések megfelelőségét kell vizsgálni kezelői szempontból. A magasépítési engedélyezési eljárás során a tervezett építéshez kapcsolódó szükséges közlekedési fejlesztésekről, valamint a tervezett közlekedési beavatkozások megfelelőségéről kell nyilatkoznia a közút kezelőjének. Az útépitési engedélyezési eljárásnak nem kell megelőznie a magasépítési engedélyezési eljárást. A fentiek alapján a közútkezelői nyilatkozatot saját hatáskörben módosítottam, és a magasépítési engedélyezési eljáráshoz szükséges közútkezelői hozzájárulást megadtam.

Az elektronikus dokumentációs rendszerben megosztott és a kérelmező által megküldött dokumentumok alapján megállapítottam, hogy a tervezett épület építése az érintett utak forgalom biztonsága és állagának védelme érdekében, a rendelkező részben tett előírásokkal engedélyezhető.

A tárgyi épület építési engedélyezése során az ügyi szakkérdést az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló **312/2012. (XI. 8.)** Kormányrendelet **6. melléklet III. táblázatának 14. sorában** előírtaknak megfelelően, az ügyi érdekek és a forgalom biztonsága követelményeinek érvényre juttatása érdekében vizsgáltam meg. Megállapítottam, hogy az épület építési engedélyezéséhez a Dürer Befektetési Kft. – mint a tervezett magánút kezelője – hivatkozott számú nyilatkozatában a hozzájárulását feltételekkel megadta. A Budapest Közút Zrt. Forgalomtechnikai Igazgatóság – mint forgalomtechnikai kezelője – hivatkozott számú nyilatkozatában hozzájárulását megadta.

A **312/2012. R.** alábbiakban hivatkozott rendelkezése szerint:

„17. § (6) Az építési engedély iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg, jogszabályban előírt esetekben igazolni kell, hogy

- a) a települési önkormányzat polgármestere vagy a főpolgármester településképi véleményét adott, vagy*
- b) a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendeletben előírt esetekben az építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményét adott.”*

Jelen eljárásban a **312/2012. R. 17. § (6)** bekezdésében foglalt figyelembevételével vizsgáltam a településrendezési és építésügyi-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendeletben előírt esetekben az építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményének, valamint a települési önkormányzat polgármesterének településképi véleményének szükségességét.

A településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló **252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet 9. § (2) bekezdés b)** pontja szerint:

„9. § (2) A központi építészeti tervtanács feladata, hogy

- b) véleményezze a **nemzetgazdasági szempontból kiemelt** jelentőségű ügy tárgyát képező építési beruházás épületeinek építészeti-műszaki dokumentációját, ha a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánító kormányrendelet erre kijelöli,”*

A **141/2018. R. 3. §** előírása szerint:

„3. § (1) A Kormány - a (3) bekezdésben foglalt kivétellel - a Beruházásokkal összefüggő, a 2. mellékletben meghatározott ingatlanokat érintő építészeti-műszaki dokumentációnak a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet 9. § (2) bekezdés b) pontja szerinti véleményezésével összefüggésben a központi építészeti-műszaki tervtanácsot jelöli ki.

(2) A Beruházásokkal összefüggésben településképi bejelentési eljárásnak nincs helye.

*(3) A 2. mellékletben foglalt táblázat 7., 7a., 8. és 11., 30., 33., 35., 37., 40., 41., 42., 48., 63., 67., 69. és 75. sora szerinti beruházás esetében építészeti-műszaki **tervtanácsi véleményt nem kell beszerezni, valamint településképi véleményezési eljárást nem kell lefolytatni.***

(4) A 2. mellékletben foglalt táblázat 32., 49., 58., 59., 62., 68. és 73. sora szerinti beruházás esetében településképi véleményezési eljárást nem kell lefolytatni.

(5) A 2. mellékletben foglalt táblázat 33. sora szerinti beruházás esetében

- a) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 27. §-a szerinti közterület alakítási terv készítésének és alkalmazásának nincs helye,*
- b) az épület magassága és megjelenése vonatkozásában **szakmai konzultációt nem kell lefolytatni.**”*

A fentiek alapján tárgyi eljárásban a központi építészeti-műszaki tervtanács véleményét nem kell beszerezni, valamint településképi véleményezési eljárást nem kell lefolytatni, ezért az **Építetőnek településképi véleményt, valamint tervtanácsai véleményt nem kellett benyújtania.**

Az **Étv. 18. § (1)** bekezdése kimondja, hogy építési munkát végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat, szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad.

A tárgyi építési területet magába foglaló területen a **Budapest Főváros Közgyűlésének Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról** szóló **5/2015. (II.16.) Önkormányzati rendelete** (a továbbiakban **FRSZ**) és mellékletei, valamint a kérelem előterjesztésekor érvényben lévő, 2021. április 24-étől a Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testületének Zuglói kerületi építési szabályzatáról szóló

11/2021. (III.26.) **önkormányzati rendelete** (a továbbiakban: **ZÉSZ**) és **1.** számú **mellékletét** képező szabályozási terv (a továbbiakban **SZT**) a hatályosak.

A tárgyi építési tevékenységgel érintett ingatlan az **FRSZ** alapján **Vi-2:3.5 (2.5+1.0)** jelű – „Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület” területfelhasználási egységbe, az **SZT 12. sorszámú tervlapja** szerint a **Vi-2/14** jelű (419. sorszámmal jelölt) – „Vegyesterületen belül intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) alövezete” építési övezetbe tartozik.

Az országos építési szakmai követelményeket az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet** (a továbbiakban **OTÉK**) az intézményi vegyes területre vonatkozó 17. §-a ekként szabályoz:

„**17. § (1)** Az intézményi vegyes terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézményi vegyes területen elhelyezhető épület - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:

- a) **iroda,**
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű, munkásszállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti és
- e) sport rendeltetést is tartalmazhat.”

Fentiek alapján a tárgyi ingatlanon iroda rendeltetésű épület elhelyezhető.

A tárgyi ingatlanra vonatkozóan a **141/2018. R. sajátos előírásokat** határoz meg, a 2021. november 09-én hatályba lépett **620/2021. (XI. 8.) Korm. rendelettel módosított 6/E §-ában** az alábbiak szerint:

„**6/E. § (1)** A 2. mellékletben foglalt táblázat 33. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:33 mezőjében megjelölt telkekre és ingatlanokra a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2)-(3) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy

a) a hatályos településrendezési terv és az OTÉK előírásait a (2)-(3) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni,

b) ha a hatályos településrendezési terv és az OTÉK a beépítés (2)-(3) bekezdésben meghatározott sajátos szabályaival ellentétes, vagy azzal össze nem egyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet és az OTÉK-ot nem lehet alkalmazni.

(2) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:33 mezőjében megjelölt telkekre és ingatlanokra meghatározott **sajátos beépítési szabályok:**

1. a **terepszint alatti beépítettség** legnagyobb mértéke **70%**,
2. a **terepszint feletti beépítettség** legnagyobb mértéke **50%**,
3. a **parkolási szintterületi mutató** megengedett legnagyobb értéke **1,4 m²/m²,**
4. az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke - az 5. alpontban foglalt kivétellel - **3,5 m²/m²,**
5. a 32707/7 helyrajzi számú ingatlan tekintetében az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke **2,5 m²/m²,**
6. a telkek beépítési módja szabadon álló,
7. a kialakítható telek legkisebb területe nem meghatározott,
8. a **zöldfelület** megengedett legkisebb mértéke **30%**,
9. az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke **35 méter,**
10. az építési hely az érintett ingatlanok teljes területe,
11. az előkert, az oldalkert és a hátsókert mérete **0 méter,**
12. a meglévő és újonnan megvalósuló épületekhez - akár szomszédos ingatlanon lévő épületekhez is - **lehet zárt sorúan csatlakozni,**
13. a beruházással összefüggésben megvalósuló építmények között nem kell telepítési távolságot tartani, azok a telekhatárokon is csatlakozhatnak egymáshoz,
14. az ingatlanokon létesíthető kapubehajtó megengedett legnagyobb szélessége **10 méter,**
15. az ingatlanokon nyitott vagy részben fedett gépkocsilehajtó létesíthető,
16. az ingatlanok feltárása a szükséges számú kapubehajtóval történhet,
17. ha az ingatlan több közterülettel vagy magánúttal is határos, a gépjárművel való kiszolgálást biztosító új kapubehajtót az erre alkalmas közterületről vagy magánútról kell biztosítani,

18. a kapubehajtót az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepet betöltő útról vagy más, a közforgalom számára megnyitott vagy attól elzárt magánútról is lehet biztosítani,
19. a beépítésre szánt terület megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút a közforgalom számára megnyitott vagy attól elzárt magánútként vagy más útként - az út vagy útszakasz hosszára, alakjára, méretére, hálózati szerepére és egyéb utakhoz való csatlakozására vonatkozó korlátozás nélkül - alakítható ki,
20. a beépített területbe nem kell beszámítani az átriumot, a fedett udvart, az előtetőt, a legalább három oldalról nyitott fedett területet,
21. új épület építése esetén a 100 m²-nél nagyobb alapterületű összefüggő lapostető 50%-án zöldtető létesíthető,
22. a tetőtérben több építményszint is kialakítható,
23. a telken lakó rendeltetésű épület és a lakó rendeltetéshez kapcsolódó egyéb funkciójú épület is elhelyezhető, azzal, hogy az elhelyezhető lakások száma és méretezése nem korlátozott a 32707/4, 32707/5, 32707/6, 32707/8 és 32707/9 helyrajzi számú ingatlanok, valamint az ezen ingatlanokból a telekalakítási eljárás során kialakuló új ingatlanok tekintetében,
24. a telek természetes terepszintje tartós vagy végleges kialakítással legfeljebb 1,5 méterrel változtatható meg,
25. az ingatlanoknak a terepszint alatt beépíthető területét és a terepszint feletti területét nem szükséges közhasználat céljára fenntartani és megnyitni, az ingatlanok vonatkozásában közcélú parkolóhely vagy más járműtároló létesítésére és fenntartására irányuló kötelezettség nem áll fenn,
26. az **épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 35 métert**, egyéb magasságra vonatkozó korlátozás - a 9. pontban foglalt kivétellel - nincsen.
- (3) A (2) bekezdés 9. pontjának alkalmazása során az épületmagasságot az e § hatálybalépésekor hatályos OTÉK-ban foglalt követelmények szerint kell számítani."

A tervezett állapot szerinti beépítési paraméterek az alábbiak:

A telek teljes területe:	8.486 m ² ,
Beépítés mód:	zárt sorú,
Tervezett beépítettség terepszint felett:	47,95 % (< 50 %)
Tervezett beépítettség terepszint alatt:	69,63 % (< 70 %),
Parkolási szintterület mutató:	1,01 m ² /m ² (< 1,4 m ² /m ²),
Általános szintterület mutató:	2,86 m ² /m ² (< 3,5 m ² /m ²),
Kialakításra kerülő zöldfelület:	30,57 % (> 30 %)
Tervezett épületmagasság:	27,88 m (< 35 m)

A **ZÉSZ 25. § (6)** bekezdése alapján, az épület legmagasabb pontját a Szabályozási terv, vagy az övezeti előírások határozzák meg, annak hiányában a **ZVR** előírásait kell érvényesíteni.

Budapest Főváros XIV. Kerület Képviselő-testületének Zugló városképvédelméről szóló **10/2021. (III. 26.)** önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **ZVR**) 15. §-a szerinti 5. melléklet alapján az épület legmagasabb pontja **25,0 méter** lehet.

Fenti előírás kapcsán a **141/2018. R. 6/E. § (2)** bekezdés **26.** pontja eltérő szabályozást határoz meg, így a benyújtott tervdokumentáció alapján a tervezett irodaépület legmagasabb pontja 29,23 m, ami **kevesebb, mint 35,0 m.**

A **ZÉSZ/SZT** és az **FRSZ/TSZT** alapján korlátozás a területet nem érinti.

A kérelem mellékleteként benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentációt megvizsgálva megállapítottam, hogy a tervezett építési munka az FRSZ és a 141/2018. R.-ben foglaltak figyelembevételével a ZÉSZ előírásainak megfelel.

Az **Étv. 31. §-a** rögzíti az építményekkel szemben támasztott követelményeket.

Az **Étv. 31. § (2)** bekezdése értelmében az építmények és azok részeinek építése során érvényre kell juttatni az országos építési szakmai követelményeket.

Az országos építési szakmai követelményeket az **OTÉK** rögzíti.

Az **OTÉK 42. §** alábbiakban hivatkozott jogszabályhelyei szerint:

„42. § (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához - a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában a (10) és a (11) bekezdésben foglaltak kivételével - legalább a (2) és a (4) bekezdésben előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani. Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében - a (10) bekezdésben foglaltak kivételével - csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett. Védett épületek (műemlék, helyi egyedi védelem) bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetésmódosítása esetében - a (10) bekezdésben foglaltak kivételével - nem kell a gépjárművek elhelyezését biztosítani.

(2) Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken - a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában - a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(5) A telken a 7. számú melléklet szerint számított kerékpár elhelyezését kell biztosítani minden olyan rendeltetésű építményhez, ahol rendszeres kerékpárforgalomra kell számítani.”

A **141/2018. R.** gépjármű-, és kerékpár elhelyezés tekintetében speciális szabályokat nem tartalmaz.

A **ZÉSZ** gépjármű elhelyezésre vonatkozó előírásai ekként szabályoznak:

„33. § (1) Új épület építése; meglévő épület bővítése; építmény rendeltetés-változtatása esetén e rendelet rendelkezései és a 4. melléklet alapján megállapított számú jármű elhelyezéséről kell gondoskodni.

(2) Meglévő épülethez kötődő jármű elhelyezést érintő szerzett jogokat a hatósági iratok, vagy azok hiányában az építéskor hatályos jogszabályok alapján kell figyelembe venni.

(3) A szükséges elhelyezendő járművek számát önálló rendeltetési egységenként, egészre kerekítve kell megállapítani.

(4) Nem kell biztosítani jármű elhelyezését a járműtároló- és gépészeti helyiségekhez és a lakáshoz tartozó erkélyhez, loggiához, teraszhoz és a melléképítményben lévő tárolóhoz.

37. § A – 77. § szerinti – Városközponti területen a 33. § (1) bekezdésben előírt személygépjárművek számától városrendezési megállapodásban meghatározott feltételekkel el lehet térni:

a) szállás jellegű rendeltetés esetén legfeljebb 80 %-kal,

b) iroda és kereskedelmi rendeltetés esetén legfeljebb 60 %-kal és

c) a további rendeltetések – kivéve a lakó rendeltetést és a 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikkek értékesítő üzletet – esetén legfeljebb 40 %-kal.

38. § (1) Amennyiben az 4. melléklet a rendeltetéshez tartozóan kerékpár, autóbusz elhelyezéséről nem rendelkezik, akkor elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

(2) Kerékpáronként legalább 1 m² alapterülettel számított tárolási helyet kell kialakítani, mely során 3,5 m²-nél kisebb alapterületű helyiség nem vehető figyelembe.

39. § (1) A járművek elhelyezését telken belül kell biztosítani, kivéve, ha a parkolóhely telken belüli kialakítása – konzultáció keretében adott szakmai véleményben megállapítottan –

a) műszaki ok miatt nem lehetséges;

b) a telekre előírt zöldfelület kialakításának sérelmével járna; vagy

c) a csatlakozó közhasználatú terület zöldfelületének sérelmével járna.

(2) A járművek telken belüli elhelyezéséről a (3)-(4) bekezdések esetei szerint lehet eltérni.

(3) Parkolóhely – légvonalban mérve 500 méteren belül – másik telken biztosítható, ha az ott lévő rendeltetésekhez szükséges parkolóhelyszámot meghaladóan szabad parkolóhelyként áll rendelkezésre és a parkolóhelyeket – használati jog vagy településrendezési kötelezettség tényének feljegyzésével – az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzéssel biztosítják mindaddig, míg az elhelyezési kötelezettség – a kapcsolt

rendeltetést tartalmazó épület bontásával – meg nem szűnik vagy a teljesítés más módját az építető nem igazolja.

(4) Parkolóhely – önkormányzati rendelet előírásai szerint, városrendezési megállapodás alapján – a telken kívül önkormányzati területen is kialakítható, vagy pénzben is megváltható.

(5) A rendeltetéshez – a 33. § és a 37. § alapján megállapított – elhelyezendő járművek számától el lehet térni legfeljebb 50 %-os mértékkel a (6) bekezdésben előírtak szerint.

(6) Az (1) bekezdés, a (5) bekezdés és a 37. § eseteiben – a telek kialakult állapotára, beépítési módjára, övezeti jellemzőire, településen belüli elhelyezkedésére tekintettel, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára, továbbá Zugló közlekedési koncepciójával való összhangra is kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban részletesen meghatározott feltételek mellett el lehet térni.

41. § (1) Új épület építése; meglévő épület bővítése; építmény rendeltetés-változtatása esetén – szállítás céljára – a rendeltetésekhez szükséges rakodóhelyek számát konzultáció keretében adott szakmai véleményben kell meghatározni.

(2) Ha az (1) bekezdés szerint számú rakodóhely telken belül nem megoldott, vagy nem alakítható ki, akkor városrendezési megállapodásban kell tisztázni a biztosításának feltételeit”

A **ZÉSZ 4.** mellékletének **9.** pontja szerint, felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után 1 db gépjármű elhelyezési kötelezettség keletkezik.

A meglévő épületrész meglévő állapota után: 4739,66 m² / 20 = 237 db.

A **ZÉSZ 4.** mellékletének **15.** pontja szerint, iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek önálló rendeltetési egység összes alapterületének minden megkezdett nettó 60 m²-e után 1 db gépjármű elhelyezési kötelezettség keletkezik.

Az új irodaépület esetébe: 16085,49 m² / 60 = 269 db szükséges.

Tekintve, hogy nem volt biztosított parkoló ez a darabszám levonható az új funkcióból eredő biztosítandó parkolóhelyek darabszámából, így a biztosítandó parkolóhelyek száma: 269 – 237 = 32 db

Tervezett parkolászám: 68+93 = **161 db** (ebből 161 / 50 = 3,22 < 4 db mozgásukban korlátozottak részére kialakítandó)

Parkolómérleg többlet: 161-32 = 129 db

A **ZÉSZ 4.** mellékletének **30.** pontja szerint, szállás jellegű (beleértve kollégium, diákothton, diákszálló, idősek otthona, hajléktalanszálló) és iroda önálló rendeltetési egység alapterületének minden megkezdett nettó 80 m²-e után 1 db elhelyezési kötelezettség keletkezik.

Az új irodaépület esetébe: 16085,49 m² / 80 = **202 db** kerékpártároló szükséges, amelyek az ingatlanon belül elhelyezésre kerül.

A benyújtott tervdokumentáció szerint a szükséges mennyiségű parkolóhely és kerékpártároló a tárgyi ingatlanon belül biztosított.

A **141/2018. R. 6/E. § (2)** bekezdés **25.** pontja szerint, az ingatlanoknak a terepszint alatt beépíthető területét és a terepszint feletti területét nem szükséges közhasználat céljára fenntartani és megnyitni, az ingatlanok vonatkozásában közcélú parkolóhely vagy más járműtároló létesítésére és fenntartására irányuló kötelezettség nem áll fenn.

A tervezett építési munka az **Étv. 31. §**-ában és az **OTÉK**-ban rögzített feltételeknek megfelel.

Az **Étv. 36. § (1)** bekezdése határozza meg, hogy a jogszabályok keretei között mely feltételek teljesülése esetén adható építési engedély.

A **312/2012. R. 18. § (1)** és **(3)** bekezdése rögzíti, hogy az építésügyi hatóságnak az építési engedély iránti kérelem elbírálása során miről kell meggyőződnie.

A tervezett építési munkák a kérelem mellékleteként benyújtott építészeti-műszaki leírásban foglaltak figyelembevételével kielégítik a vonatkozó biztonsági, környezetvédelmi, műszaki és egyéb követelményeket.

A vonatkozó nemzeti szabványtól eltérő műszaki megoldás alkalmazására nem került sor.

A tárgyi ingatlant az **Étv. 20. - 22. §-ában** szabályozott változtatási, telekalakítási, illetőleg építési tilalom nem terheli.

A bontási és építési munkával érintett telek rendezett.

Az **Étv. 36. § (1)** bekezdése értelmében építésügyi hatósági engedély törvényben, kormányrendeletben meghatározottak szerint akkor adható, ha a kérelem és mellékletei, valamint a kérelmezett tevékenység megfelel a jogszabályokban meghatározott szakszerűségi követelményeknek.

Az **Étv. 48. § (5)** bekezdéséből következően szakszerű az építési tevékenység, ha azt a helyi építési szabályzat rendelkezéseinek megfelelően, valamint az alapvető követelmények, a tevékenységre vonatkozó szakmai szabályok, előírások megtartásával végzik.

A fent idézett jogszabályhelyeken foglaltaknak a tervezett bontási és építési tevékenység a határozatom rendelkező részében meghatározott feltételek teljesítésével az Étv. 36. §-ban, és a 312/2012. R. 18. §-ban, és a 46. §-ban, a 146/2014. R., valamint a 141/2018. R. fent idézett rendelkezéseiben meghatározottak szerint megfelel, ezért a bontási és építési engedélyt megadtam.

A határozatom rendelkező részében ismertetett építésügyi hatósági feltételeket, figyelemfelhívásokat, általános előírásokat és tájékoztatásokat a következő jogszabályok vonatkozó rendelkezései alapján tettem:

1-2. pontok

Az **Étv. 31. § (1)** bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„31. § (1) Az építmény elhelyezése során biztosítani kell:

- a) az építmény, továbbá a szomszédos építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát,*
- b) az építmény közszolgálati (tűzoltó, mentő stb.) járművel történő megközelíthetőségét,*
- c) a környezetvédelem és a természetvédelem sajátos követelményeit és érdekeit.”*

Az **OTÉK 50. § (2) bekezdés a)** pontja értelmében az építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően, és a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani úgy, hogy az ne akadályozza a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát.

Az **OTÉK 50. § (3)** bekezdése rögzíti az alapvető követelményeket. E szerint:

„50. § (3) Az építménynek meg kell felelnie a rendeltetési célja szerint

- a) az állékonyság és a mechanikai szilárdság,*
- b) a tűzbiztonság,*
- c) a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem,*
- d) a biztonságos használat és akadálymentesség,*
- e) a zaj és rezgés elleni védelem,*
- f) az energiatakarékosság és hővédelem,*
- g) az élet- és vagyonvédelem, valamint*
- h) a természeti erőforrások fenntartható használata alapvető követelményeinek, és a tervezési programban részletezett elvárásoknak.”*

Az **OTÉK 50. § (4)** bekezdése értelmében építési célra szolgáló anyagot, szerkezetet, berendezést építménybe beépíteni csak a jogszabályokban meghatározott feltételek szerint szabad.

Az **OTÉK 50. § (5)** bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„50. § (5) Az építményt és annak részét, szerkezetét, beépített berendezését és vezetékhálózatát úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy azok karbantartás, korszerűsítés, esetleges csere céljából - a csatlakozó

szerkezetek állékonyságának veszélyeztetése nélkül - hozzáférhető legyenek, valamint azok a magyar nemzeti szabványok által megkövetelt biztonsággal

a) feleljenek meg a tervezett vagy becsült élettartamuk alatt - a rendeltetési céljuknak megfelelő biztonsággal - az állékonyság és a mechanikai szilárdság, valamint a rendeltetésszerű és biztonságos használat követelményeinek,

b) nyújtsanak védelmet a várható hatások okozta ártalmak ellen az építmény rendeltetésszerű használata során, és

c) feleljenek meg és álljanak ellen a várható mértékű terheléseknek, hatásoknak.”

3. pont

Az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről szóló **4/2002. (II. 20.) SzCsM-EüM** együttes rendelet **4. melléklet III. cím 11.8. pontja**.

4. pont

Az **Étv. 31. § (1) bekezdés c)** pontja szerint az építmény elhelyezése során biztosítani kell a környezetvédelem és a természetvédelem sajátos követelményeit és érdekeit.

5. pont

A **191/2009. R. 5. § (6) bekezdése**.

6. pont

Az **Étv. 31. § (1) bekezdés a)** pontja értelmében az építmény elhelyezése során biztosítani kell az építmény, továbbá a szomszédos építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát.

7 - 8. pontok

Az **OTÉK 47. § (8) bekezdése** értelmében a telek, terület csapadékvíz-elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületen kárt (átázást, kimosást, korróziót stb.) ne okozzon, és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza.

Az **Étv. 31. § (4) bekezdése** szerint az építménynek és részeinek (önálló rendeltetési egység) építése, felújítása, átalakítása, bővítése, helyreállítása, korszerűsítése során biztosítani kell:

„b) hogy az építmény rendeltetésszerű használatával járó környezeti terhelés az adott helyen megengedett mértéket ne lépje túl, valamint,”

9. pont

Az **Étv. 47. § (2) bekezdés e)** pontja szerint az építésügyi hatóságnak külön kormányrendeletben foglaltak szerint el kell rendelnie az építmény környezetéből az építési tevékenység során keletkezett építési hulladék, maradék építőanyag és építési segédeszközök elszállítását, a környezetnek és a terep felszínének az eredeti vagy az engedélyezett állapotban történő kialakítását, a környezetben okozott károk megszüntetését.

A **312/2012. R. 18. § (1) bekezdés ea) és eb) pontjai** értelmében az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelem elbírálása során vizsgálja, hogy a használatbavételi engedély megkéréséig biztosítható-e az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságához szükséges járulékos építmények telken belüli elhelyezése, valamint a közlekedési hálózathoz való csatlakozás.

10 – 11. pontok

Az **OTÉK 50. § (3) bekezdés d)** pontja értelmében az építménynek meg kell felelnie a rendeltetési célja szerint a biztonságos használat és akadálymentesség követelményének.

Az **OTÉK 68. § (1) bekezdése** szerint az építményben, építményrészben minden olyan padlószintet, amelynek használata során a használókra nézve a kiesés, leesés kockázata fennáll, a biztonságos használat érdekében korláttal vagy mellvédfallal kell ellátni. A korlátot úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy egy 120 mm átmérőjű tárgy ne férjen át a nyílásain, és ne tartalmazzon felmászást elősegítő, fellépőként szolgáló elemeket. A korlátot, mellvédfalat az előírt vízszintes terhelések elviselésére alkalmas

szerkezettel kell kialakítani, szükség esetén figyelembe véve a tolongó tömeg okozta hatásokat is. Az üvegezést tartalmazó korlátot biztonsági üvegezéssel kell kialakítani.

Az **OTÉK 68. § (2)** bekezdése értelmében a biztonságos gyalogos közlekedés céljára az 1,0 m-nél hosszabb vízszintes vetületű lépcsőt, rámpát, lejtőt fogódkodóval kell tervezni és megvalósítani.

12. pont

A **191/2009.R.**, és az **OTÉK 108. §-ban** és a **109. §-ban** foglaltak alapján.

13. pont

Étv. 47. § (2) bekezdés **a)** pontja:

„47. § (2) Az építésügyi hatóságnak külön kormányrendeletben foglaltak szerint el kell rendelnie:

a) az építmény, építményrész részleges vagy teljes átalakítását, - amennyiben ez nem lehetséges, vagy ha az építető ezt nem vállalja - a lebontását vagy az újrépítését, ha a kivitelezés az állékonyságot, az életet és egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető módon történik, ”

14 - 15. pontok

Az **Étv. 43. § (2)** bekezdése szerint.

Az **Étv. 47. § (2)** bekezdés **e)** pontja szerint az építésügyi hatóságnak külön kormányrendeletben foglaltak szerint el kell rendelnie az építmény környezetéből az építési tevékenység során keletkezett építési hulladék, maradék építőanyag és építési segédeszközök elszállítását, a környezetnek és a terep felszínének az eredeti vagy az engedélyezett állapotban történő kialakítását, a környezetben okozott károk megszüntetését.

16. pont

Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló **176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet**.

Az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló **7/2006. (V. 24.) TNM rendelet**.

17. pont

A **141/2018. R. 1.** melléklet **22. sora** rögzíti, hogy **BFKH** az eljáró hatóság a közterületen és belterületen lévő fás szárú növények kivágásával és pótlásával kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokban.

18. pont

A **Kötv. 7. § 20. pont a)** alpontja és a **23/C. § (1)-(6)** bekezdései az alábbiak szerint szabályoznak:

„7. § 20. Nagyberuházás: az alábbi, földmunkával járó beavatkozás, fejlesztés, beruházás:

a) a bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás,

23/C. § (1) Nagyberuházás esetén - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni.

(2) Előzetes régészeti dokumentációnak minősül a hatástanulmány is, ha a tartalmát és az elkészítéséhez alkalmazott módszereket tekintve megfelel az előzetes régészeti dokumentáció fogalmi feltételeinek, és alkalmas az elvégzendő régészeti feladatellátás módjának, valamint idő- és költségvonzatának meghatározására.

(3) Az előzetes régészeti dokumentációt a beruházóval kötött írásbeli szerződés alapján a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv készíti el.

(4) Az előzetes régészeti dokumentáció adattartalmának meghatározásához a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv megkeresésére a gyűjtőterületén érintett múzeum köteles a szakmai adatbázisában szereplő adatot ingyenesen, teljességi nyilatkozattal nyolc napon belül a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv rendelkezésére bocsátani.

(5) Az előzetes régészeti dokumentáció készítése során - a jogszabályban meghatározott kivételekkel - próbafeltárást kell végezni, amely nem a megelőző feltárás része.

(6) A jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv az előzetes régészeti dokumentáció keretében végzett régészeti feladatellátás jogszabályban meghatározottak szerinti elvégzésébe más feltárással jogosult intézményt, és - kizárólag alvállalkozóként - akkreditált szervezetet vonhat be.”

A tárgyi beruházás teljes bekerülés költsége meghaladja a Kötv. 7. § 20. pont a) alpontjában meghatározott bruttó 500 millió forintos értékhatárt.

Építető az eljárás során benyújtotta a tárgyi ingatlanra vonatkozóan elkészített előzetes régészeti dokumentációt, amely alapján a **kivitelezési tevékenység földmunkái régészeti megfigyelés mellett végezhetőek.**

A **Kötv. 23/E. §** alábbiakban hivatkozott bekezdései a következőképpen rendelkeznek:

„23/E. § (1) A beruházó a megelőző feltárás elvégzésére írásbeli szerződést köt, ha a megelőző feltárás elvégzésére a terület rendelkezésre áll.

(2) A Magyar Nemzeti Múzeum a beruházó szerződéskötési szándékáról, annak kézhezvételét követő 5 napon belül értesíti a nagyberuházás megelőző feltárásának elvégzésére jogosult intézményt és koordinálja a szerződéskötést.

(2a) A nagyberuházást megelőző feltárást a gyűjtőterületén érintett megyei hatókörű városi múzeum, Budapesten a Budapesti Történeti Múzeum végezheti jogszabályban meghatározottak szerint.

(2b) A nagyberuházást megelőző feltárás régészeti szaktevékenységének elvégzésébe

a) a gyűjtőterületén érintett területi múzeumot kapacitása erejéig kötelezően be kell vonni,

b) további kapacitáshiány esetén kizárólag más, a 20. § (4) bekezdése szerinti feltárásra jogosult intézmény vonható be.

(3) A (2b) bekezdés szerinti bevont feltárásra jogosult intézmény a régészeti szaktevékenység ellátásában további közreműködőt nem vehet igénybe.

(4) Ha a gyűjtőterületén érintett megyei hatókörű városi múzeum, Budapesten a Budapesti Történeti Múzeum a megelőző feltárásra vonatkozó szerződést a 22. § (11) bekezdésében meghatározott 15 napos határidőn belül nem köti meg, akkor a Magyar Nemzeti Múzeum gondoskodik a régészeti feladatellátás elvégzéséről.

(4a) A (4) bekezdés szerinti esetben a kultúráért felelős miniszter - a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről szóló 1997. évi CXL. törvény 40. § (3) bekezdése alapján a működési engedély módosításával - hivatalból indított eljárásban dönt a megyei hatókörű városi múzeum régészeti gyűjtőkörének lezárásáról. Az eljárásban a kulturális örökség védelméért felelős miniszter egyetértési jogot gyakorol.

(5) Nagyberuházás megvalósítása esetén a régészeti földmunka, valamint a kivitelezés földmunkái régészeti megfigyelés mellett végezhetőek.

(6) A nagyberuházáshoz kapcsolódó régészeti megfigyelés biztosítására a (2a)-(3) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni.

A régészeti megfigyelés során előkerülő régészeti lelőhelyek feltárási módjáról és feltételeiről jogszabályban meghatározottak szerint a hatóság dönt.

(8) Ha a nagyberuházás esetén végzett régészeti feladatellátás idő- és költséghatára a teljes felületű feltárást nem teszi lehetővé, és a beruházó nyilatkozata alapján az elfedés műszakilag megvalósítható, a lelőhely jogszabályban meghatározott módon elfedhető. A nyilvántartott régészeti lelőhely elfedése a lelőhely fizikai állapotromlását nem eredményezheti.

(9) Ha a beruházó nyilatkozata alapján az elfedés műszakilag nem valósítható meg, akkor a régészeti megfigyelés keretében régészeti bontómunkát kell végezni.”

A fent leírtak alapján a tervezett földmunkák idejére a régészeti megfigyelést a 23/E. § (5) bekezdése írja elő.

A régészeti megfigyelés megkezdésének bejelentését a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló **68/2018. (IV. 9.)** Korm. rendelet (a továbbiakban **68/2018. R.**) **29. § (1)** bekezdése alapján írtam elő.

A bejelentést a **68/2018. R. 7.** mellékletében meghatározott tartalommal és mellékletekkel ellátott formanyomtatványon kell megtenni.

A régészeti bontómunkával kapcsolatos figyelemfelhívást **68/2018. R. 35. § (1) és (2)** bekezdése alapján tettem.

A régészeti leletekkel kapcsolatos tájékoztatás a **Kötv. 24. § (2)** bekezdésén, valamint a **19. § (2)** bekezdésén alapul, amely jogszabályhelyek az alábbiak szerint rendelkeznek:

„**24. § (2)** Ha régészeti feltárás nélkül régészeti emlék, lelet vagy annak tűnő tárgya kerül elő, a felfedező, a tevékenység felelős vezetője, az ingatlan tulajdonosa, az építtető vagy a kivitelező köteles
a) az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni,
b) a jegyző útján a Hivatalnak azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére a **22. § (5)** bekezdése szerint feltárásra jogosult intézményt és a hatóságot, valamint
c) a tevékenységet szüneteltetni, továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről - a felelős őrzés szabályai szerint - a feltárásra jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni.

19. § (2) A régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.”

A régészeti szakfeladatok elvégzésével kapcsolatos tájékoztatást a **Kötv. 20. § (4)** bekezdésének **b)** pontjában előírtak szerint adtam.

Az örökségvédelmi bírságra való figyelmeztetés a **Kötv. 82. § (1)** bekezdésének **a)** pontján, valamint a **c) –f)** pontjain és **(2)** bekezdésén alapul.

Továbbá:

- **Étv.**,
- **OTÉK.**,
- a **312/2012. R.**,
- a **141/2018. R.**,
- a **146/2014. R.**,
- **FRSZ/TSZT**,
- **ZÉSZ**,
- a **191/2009. R.**,
- a hulladékok jegyzékéről szóló **72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet**;
- a **45/2004. R.**,
- a **284/2007. R.**,
- a **27/2008. R.**,
- az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről szóló **4/2002. (II. 20.) SzCsM-EüM együttes rendelet**.

Az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások megszerzésének kötelezettségére való figyelmeztetést az **Étv. 37. § (1)** bekezdése alapján tettem, valamint az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt az **Étv. 37. § (2)** bekezdése alapján zártam ki.

Az **Étv. 37. § (1)** és **(2)** bekezdése szerint:

„**37. § (1)** Az építésügyi hatóság engedélye nem mentesíti az építtetőt az építési tevékenység megkezdéséhez szükséges más hatósági engedélyek, nyilatkozatok vagy hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól.

(2) Az építésügyi hatóság engedélye az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.”

Határozatom rendelkező részében az engedély feltételeinek figyelmen kívül hagyása esetére az építésrendészeti eljárást az alábbi jogszabályhelyek alapján helyeztem kilátásba:

Az **Étv. 48. § (1)** bekezdése:

„**48. § (1)** Szabálytalan a

a) jogszerűtlenül,

b) jogosulatlanul vagy

c) szakszerűtlenül

megkezdett és végzett tevékenység.”

Az **Étv. 48. § (2)** bekezdés **ab)** pontja értelmében jogszerűtlen az építési tevékenység, ha a jogszabály alapján hatósági engedélyhez vagy tudomásulvételhez kötött építési vagy bontási tevékenységet az engedélytől vagy tudomásulvételtől eltérően végzik.

Az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások megszerzésének kötelezettségére való figyelmeztetést az **Étv. 37. § (1)** bekezdése alapján tettem, valamint az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt az **Étv. 37. § (2)** bekezdése alapján zártam ki.

Az **Étv. 44. § (1)** bekezdése a következőképpen szabályoz:

„44. § (1) Az építtetőnek minden olyan építményről, építményrészről, amelyre építési engedélyt kellett kérnie, annak használatbavétele előtt - az e törvény végrehajtására kiadott jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - használatbavételi engedélyt kell kérnie, vagy az építmény elkészültét be kell jelentenie.”

A **312/2012. R. 39. § (1)** bekezdése szerint:

*„39. § (1) Használatbavételi engedély alapján vehető használatba az a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas építmény, építményrész, amelyre az építtetőnek építési engedélyt kellett kérnie, ha
b) annak használatbavételi engedélyezési eljárásába szakhatóságot szükséges bevonni, vagy
c) a 11/A. § (1) bekezdés szerinti építésügyi hatóság építési engedélye a 6. melléklet III. táblázatában meghatározott valamely szakkérdés tekintetében kikötést vagy feltételt tartalmazott, vagy ha az építési tevékenységgel az engedélyezett tervektől eltértek és az eltérés a vizsgált szakkérdést érinti.”*

A **531/2017.R. 4. § (1)** bekezdése szerint:

„4. § (1) Szakhatóságot kell bevonni a használatbavételi engedélyezési eljárásba, ha az építési engedélyezési eljárás lefolytatásához a szakhatóság kikötéssel vagy feltételekkel járult hozzá, vagy ha az építési tevékenység folyamán az engedélyezett tervektől eltértek és az eltérés a szakhatóság állásfoglalásának tartalmát érinti.”

Tekintettel arra, hogy az eljárásba bevont szakhatóságok az építési engedély kiadásához kikötésekkel járultak hozzá, valamint határozatom rendelkező része a vizsgált szakkérdések tekintetében kikötéseket tartalmaz, ezért a jelen engedély alapján elvégzett építési tevékenységet követően az Építtetőnek a tényleges használatbavételt megelőzően használatbavételi engedélyt kell kérnie.

A **312/2012. R. 47. § (2)** bekezdésének **b)** pontja szerint a tárgyi építésügyi hatósági eljárásban az **ügyfélkört** a következők alapján állapítottam meg.

A **312/2012. R. 4. § (1) – (3)** bekezdései a következőképpen rendelkeznek:

„4. § (1) Az építésügyi hatóság engedélyezési és tudomásulvételi eljárásában, az építésfelügyeleti hatóság építésrendészeti eljárásában külön vizsgálat nélkül ügyfélnek minősül az építtető és az építési tevékenységgel érintett telek - az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet szerinti mezőgazdasági birtoktest esetén az ahhoz tartozó valamennyi telek, építmény, építményrész tulajdonosa.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően az építésügyi és az építésfelügyeleti hatósági eljárásokban minden esetben vizsgálni kell az ügyféli jogállását annak, akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

(3) A szakhatóságok állásfoglalásuk tartalma erejéig ügyféli kört, hatásterületet állapíthatnak meg a jogszabályokban foglaltak szerint.”

Az eljárásba bevont szakhatóságok hatásterületet nem állapítottak meg.

A fent idézett jogszabályi hivatkozások, valamint az **Ákr. 10. §**-ban meghatározottak alapján a 2021. szeptember 17-én kelt, **BP/2603/00784-5/2021.** számú végzésemmel az **Építtetőt**, mint az ingatlan tulajdonosát ügyfélként értesítettem az eljárás megindításáról, amellyel egyben meghatároztam jelen eljárásban az ügyfélkört.

A **312/2012. R. 10. § (4)** bekezdés **i)** pontja alapján a **BP/2603/00784-5/2021.** számú végzésemben tájékoztatást adtam az ügyfeleknek arról, hogy az az ügyfél, aki az eljárásban nyilatkozatot nem tesz, vagy kérelmet nem nyújt be, ügyféli jogát nem gyakorolhatja

Az **Étv. 53/G. § (2)** bekezdése az alábbiak szerint szabályoz:

„53/G. § (2) Az eljárás megindulásáról szabályszerűen értesített ügyfél ügyféli jogait akkor gyakorolhatja, ha az ügyfél az eljárásban nyilatkozatot tett vagy kérelmet nyújtott be.”

A **312/2012. R. 4. § (5)** bekezdése a következőképpen szabályoz:

„4. § (5) Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 53/G. § (2) bekezdése alkalmazása során nyilatkozatnak kell tekinteni a tényállás tisztázására felhasználható tényekről, bizonyítékokról nyújtott ismereteket, vagy a tanúvallomással, a szakértői véleménnyel, a helyszíni szemlén vagy az ellenőrzés során tett megállapítással kapcsolatos észrevételt.”

A **312/2012. R. 10. § (4)** bekezdésének **k)** pontja alapján felhívtam az ügyfelek figyelmét arra, hogy az **Ákr. 26. § (1)** bekezdésében meghatározottakon túl, ha a kapcsolattartás módjáról (papír alapú vagy elektronikus) nyolc napon belül nem nyilatkoznak, az eljárással kapcsolatos érdemi döntésről az **ÉTDR** felületén az Általános tájékoztatás felületén értesülhetnek.

A **BP/2603/00784-5/2021.** számú végzésemmel szabályszerűen értesített azon ügyfelek, akik a kapcsolattartás tekintetében nyilatkozat adását elmulasztották, valamint az eljárás során a jogszabályi követelményeket kielégítő nyilatkozatot nem tettek, kérelmet nem nyújtottak be, az eljárással kapcsolatos érdemi döntésről az **ÉTDR felületen az Általános tájékoztatás felületén értesülnek.**

A kérelem benyújtásakor hatályos, az illetékekről szóló **1990. évi XCIII. törvény** (a továbbiakban: **Itv.**) **28. § (1)** bekezdése, valamint az ott megjelölt 1. mellékletében foglaltak alapján az építésügyi hatósági eljárásért **illetéket nem kell fizetni.**

Az **Építető** a vízügyi, vízvédelmi szakhatóság eljárásáért járó igazgatási szolgáltatási díjat és a környezetvédelmi szakkérdés vizsgálatáért járó egyéb eljárási költséget megfizette, eljárásom során egyéb eljárási költség nem merült fel, annak viseléséről az **Ákr. 129. § (1)** bekezdésében foglaltak figyelembevételével rendelkezniem nem kellett.

A **döntés hirdetményi úton történő közlését** az **Ngt. 2. § (1)** és **(2)** bekezdései szabályozzák, miszerint:

„2.§ (1) A kiemelt jelentőségű ügyben eljáró hatóság az általa meghozott döntéseket – az eljárás során a személyesen az ügyfélnek szóló végzések kivételével - hirdetményi úton közli.

(2) Az (1) bekezdés szerinti hirdetményi úton történő közlés esetén, ha a döntés az ügyfél számára kötelezettséget állapít meg, vagy alapvető jogát vonja el vagy korlátozza, a kiemelt jelentőségű ügyben a hatóság az ismert ügyfelet a döntés szövegéről – a hirdetmény kifüggesztésével egyidejűleg – az ügyfél tekintetében az adott ügyfajtára vonatkozó külön jogszabály szerint alkalmazható egyéb kapcsolattartási forma használatával is tájékoztatja. A közlés jogkövetkezményei ilyen esetben is a hirdetményi úton történő közléshez kapcsolódóan állnak be. A döntés közlésének napja – a kiemelt jelentőségű ügygye nyilvánító kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában – a hirdetmény kifüggesztését követő 5. nap.”

A **141/2018. R.** a hirdetmény kifüggesztésére vonatkozóan rendelkezést nem tartalmaz.

A döntés hirdetményi úton történő közlésének szabályait és módját az **Ákr. 88. §-a** szabályozza.

Jelen határozatom elleni fellebbezés lehetőségét az **Ákr. 116. § (1)** bekezdése és **(4)** bekezdés e) pontja szerint zártam ki.

A bírósági felülvizsgálat lehetőségét az **114. § (1)** bekezdése alapján biztosítottam.

A jogorvoslatra vonatkozó további rendelkezéseket a közigazgatási perrendtartásról szóló **2017. évi I. törvény** (a továbbiakban: **Kptv.**) **39. §-a**, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló **2015. évi CCXXII. törvény 9. §-a**, valamint az **Ngt. 7. § (1)** és **(3)** bekezdése tartalmazza.

A kereseti kérelemben foglalható azonnali jogvédelemre, a halasztó hatály kizárására irányuló kérelemre vonatkozóan a **Kptv. 50. § (1)** és **(2)** bekezdése, a halasztó hatály elrendelésére vonatkozóan az **52. § (1)** és **(2)** bekezdése rendelkezik.

A bírósági tárgyalás tartására, illetőleg mellőzésére vonatkozó rendelkezéseket a **Kptv. 77. § (1)** és **(2)** bekezdése, a perbeállításra és a kereset megváltoztatására vonatkozó rendelkezéseket az **Ngt. 8. §-a**, az

illetékre, illetékfeljegyzési jogra vonatkozó rendelkezéseket az illetékekről szóló **1990. évi XCIII. törvény** (a továbbiakban: **Itv.**) **56. § (1)**, valamint a **62. § (1)** bekezdés **h)** pontja rögzíti.

A keresetlevél előterjesztésére vonatkozó határidőről az **Ákr. 43. § (6)** bekezdése és az **Étv. 53/I. §-a** alapján adtam tájékoztatást.

Az **Étv. 53/C. § (1)** bekezdése értelmében a kérelemre indult építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárás esetében **az ügyintézési határidő a kérelemnek a hatósághoz történő beérkezését követő első munkanapon kezdődik.**

Az **Ngt. 3. § (1)** bekezdése alapján:

„3. § (1) Kiemelt jelentőségű ügyben a kérelmet soron kívül kell elbírálni, az ügyintézési határidő azonban – az (5) bekezdésben meghatározott, valamint az általános építésügyi hatósági engedélyezési eljárásra vonatkozó ügyintézési határidő kivételével – legfeljebb negyvenkét nap lehet.”

A **312/2012. R. 14/A. § (1)** és **(2)** bekezdései alapján:

„14/A. § (1) Ha jogszabály az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárások tekintetében eltérően nem rendelkezik, az ügyintézési határidő - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - 25 nap.

(2) Ha az eljárás során szakhatóságot kell megkeresni, és jogszabály az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárások tekintetében eltérően nem rendelkezik, az ügyintézési határidő 35 nap.”

A **141/2018. R.** az ügyintézési határidőről az alábbiak szerint rendelkezik:

„4. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 4., 5., 6., 8., 10., 17., 32., 33., 37., 48., 49., 50., 58., 59., 62., 63., 67., 69. és 73. sora szerinti beruházás esetében az 1. § (1) bekezdése szerinti közigazgatási hatósági ügyekre vonatkozó ügyintézési határidő - az előzetes vizsgálati eljárás, a környezeti hatásvizsgálati eljárás, valamint a természetvédelmi eljárások kivételével, illetve ha jogszabály rövidebbet nem állapít meg - tizenöt nap.”

A fentieket összegezve a tárgyi építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban az ügyintézési határidő **15 nap.**

Az ügyintézési határidőbe nem számítanak be az **Ákr. 50. § (5)** bekezdésében meghatározott időtartamok.

Jelen ügyben az ügyintézési határidő 15 nap, amely időtartam az Étv. 53/C. § (1) bekezdésének figyelembe vételével 2021. év szeptember hó 15. napjától kell számítani, és az Ákr. 50. § (5) bekezdés a) pontja szerinti előírás alapján az eljárás – 2021. szeptember 28. napja és 2021. november 24. napja közötti - szünetelésének figyelmen kívül hagyásával 2021. év november hó 25. napján jár le.

Tekintettel a fentiekre, az **érdemi döntés meghozatalára** – a szünetelés időtartamának figyelmen kívül hagyása mellett - **15 napos ügyintézési határidőn belül került sor.**

Az: **Ákr. 41. § (1)** bekezdése alapján:

„41. § [A sommás eljárás]

(1) Sommás eljárásnak van helye, ha

a) a hiánytalanul előterjesztett kérelem és mellékletei, valamint a hatóság rendelkezésére álló adatok alapján a tényállás tisztázott és

b) nincs ellenérdekű ügyfél.

(2) Ha a hatóság megállapítja, hogy az (1) bekezdésben meghatározott bármely feltétel nem áll fenn, a sommás eljárás szabályait mellőzi, és a 43. § (1) bekezdésében meghatározott valamely döntést hoz.

(3) Ha az ügyfél erre irányuló felhívás nélkül terjeszt elő új bizonyítékot, vagy tesz bizonyítási indítványt, ezt a hatóság az ügy teljes eljárásban való lefolytatása iránti kérelemnek tekinti, és a kérelmet teljes eljárásban bírálja el.”

Az **Ákr. 43. § (1)** és **(2)** bekezdése a következőképpen szabályoz:

43. § [Teljes eljárásra történő áttérés]

(1) A hatóság az eljárás megindításától számított nyolc napon belül

a) a kérelmet visszautasítja, az eljárást megszünteti vagy érdemben dönt,

b) a beadvány elintézését függőben tartja, vagy az eljárás felfüggesztése vagy szünetelése iránt intézkedik, vagy

c) - szükség esetén - szakhatóságot keres meg, rendelkezik a tényállás tisztázásához szükséges előre látható eljárási cselekményekről, hiánypótlásra hív fel.

(2) A hatóság teljes eljárásra történő áttérés esetén - amennyiben annak feltételei fennállnak - elektronikus úton tájékoztatja az ügyfelet a teljes eljárás ügyintézési határidejéről, a határidő túllépésének jogkövetkezményeiről és arról, hogy a hatóság a továbbiakban a teljes eljárás szabályai szerint jár el.”

Tekintettel arra, hogy tárgyi ügyben a sommás eljárás feltételei nem állnak fenn, ezért a benyújtott kérelmet teljes eljárásban vizsgáltam és az ügyintézési határidőn belül az érdemi döntést meghoztam, ezért **BFKH**-nak pénz visszafizetési kötelezettsége az **Építető** felé nem keletkezett.

BFKH döntési hatásköre és illetékessége az **Ákr. 16. § (1)** bekezdés **a)** pontján, **Ngt. 1/A. § (1)** bekezdésének **a)** pontjában rögzítettek figyelembevételével, a **343/2006 R. 1. §-án**, illetve a kormányzati igazgatásról szóló **2018. évi CXXV. törvény 39. § (1)** bekezdésén és a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló **86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1)** bekezdésén, és a **32. § a)** pontján alapul.

Budapest, 2021. november 25.

dr. Sára Botond

kormány megbízott megbízásából:

osztályvezető helyett

Kosztju Anikó

főosztályvezető

A **BP/2603/00784-37/2021.** számú határozatomról **ÜGYFÉLI MINŐSÉGBEN** értesül:

1. Jelen döntésemről az ügyfelek hirdetményi úton értesülnek.

A **BP/2603/00784-37/2021.** számú határozatomról **TÁJÉKOZTATÁSUL** értesül:

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 1. Nagy Szabolcs – Építető / Tulajdonos képviselője | ETDR |
| 2. Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság – tűzvédelmi szakhatóság | ETDR |
| 3. Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság - vízügyi, vízvédelmi szakhatóság | ETDR |
| 4. Honvédelmi Minisztérium - nemzeti és szövetségi védelmi szakhatóság | ETDR |
| 5. Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat – a 312/2012. R. 20. § (2) b) bb) pontja alapján | Hivatali kapun keresztül |
| 6. ELMŰ Hálózati Kft. – vezetékjog jogosultja | Cégkapun |
| 7. Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály - környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság – véglegessé válás után – a 312/2012. R. 48. § (3) bek. c) pontja alapján | ÉTDR |
| 8. Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság - területi vízügyi és vízvédelmi hatóság – véglegessé válás után – a 312/2012. R. 48. § (3) bek. c) pontja alapján | ÉTDR |