



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2603/00223-29/2021. **Tárgy:** Budapest XIV. kerület, 32707/7 helyrajzi számú ingatlan.
ÉTDR azonosító: 202000202302
ÉTDR iratazonosító: IR-000141707/2021
Ügyintéző: Kosztyu Anikó / Erdélyi Veronika
Telefon: 06-1-235-17-26
E-mail: epitesugy-kiemelt@bfkh.gov.hu
Egyes gazdaságfejlesztési célú munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő nemzetgazdasági szempontból kiemelt ügy.
Új irodaépület építésére és az épületben 19 db gépészeti felvonó berendezés létesítésére vonatkozó építési 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 **Dürer Befektetési Kft.** (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 kérelemre**, a **Budapest XIV. kerület, 32707/7** helyrajzi számú – az **Építető** kizárólagos tulajdonában lévő – kivett egyetem megnevezésű, 14.124 m² területű ingatlanon **új -2 pincszint + földszint + 7 emelet szintszámú irodaépület építésére és 19 db gépészeti felvonó berendezés létesítésére** vonatkozóan – a kérelem mellékleteként az **ÉTDR** rendszerbe feltöltött építészeti-műszaki tervdokumentációkban foglaltak szerint –

a z é p í t é s i e n g e d é l y t m e g a d o m .

A tervezett irodaépület hasznos alapterülete 46.221,80 m² lesz.

A tervezett építési munka főbb műszaki jellemzői a következők:

A tervezett -2 pincszint + földszint + 7 emelet szintszámú irodaépület Budapest XIV. kerületében, a Városliget szomszédságában, az Ajtósi Dürer sor és az Abonyi utca között, a Szent István Gimnázium telkével szomszédos, a volt Dürer Kert, korábban pártfőiskola telkének megosztásával kialakult átmenő telken, az elbontott rendezvényhez épületegyüttese helyén valósul meg.

A telek átmenő jellege és hosszanti alakja miatt az utcai homlokzatok rövidek, míg az épület a telek mélységében viszont hosszú, ezért egy viszonylag alacsony földszint + 3 emelet szintszámú „lepényrész” és rajta három 4 szintes „torony” tervezett, a hosszanti tömeg megosztásának céljával. A „lepény” épületrész a környező épületek magasságához illeszkedik. Az Ajtósi Dürer sor oldalán egy traktus szélességben a szomszédos iskolaépülethez zártan csatlakozik, az Abonyi utca felől szabadon áll.

Az Ajtósi Dürer sor felőli első torony tetején terveznek egy kilátó teraszt, amely az épület tömegformálásához igazodó tetőt kap.

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

Az épület homlokzati rendszere a kéthéjű, klímahomlokzatok kialakítására rímel, de valójában nem az. Az épület termikus burka egy olyan függönyfal, ami a földem széleken nagyjából padlósinttől, mennyezetig üveg. A függönyfal profilok rasztere a belső cellázhatóság funkcionális igényéhez igazodik.

A homlokzati anyagok jellemzően üveg, porszórt és alumínium felületek. A külső látvány homlokzati rendszer, egy függőleges lamella rendszer, ami különböző kiállási méretű konzollemek végére kerülve adja a függönyfal előtti második réteget. A lamellák vagy perforált lemez mintájú porszórt, alumínium, vagy üveg elemek. Ezek a lamella elemek véletlenszerű kiosztásuknál fogva játékos és mozgalmos hatást biztosítanak az egyébként nagy épülettömegnek. A lamella rendszer nem helyettesíti a napvédelmet, bár bizonyos mértékig árnyékol. A teljeskörű napvédelmet az üvegezés biztosítja.

A különböző szinteken megjelenő kilépő teraszokkal kialakított zöldtetők az épület szerves részeit képezik, az egész épület hangulatát és klimatikus érzetét is meghatározzák.

Az épület alaprajza alapvetően három vertikális feltárási magra szerveződik, valamint a tömeg karakterét is a három torony és a közöttük kialakuló belső udvarok, átriumok határozzák meg. Az átriumok a földszinten megnyílnak az épület gyalogos feltárást biztosító gyalogos út felé. Itt jelölték ki az előcsarnokok bejáratait is, fedett nyitott épületrészek alatt.

Az épület reprezentatív megközelítésére Ajtósi Dürer sor felé eső földszinti homlokzat síkot mintegy visszahúzza, fedett-nyitott árkádost teret, ún. drop-off zónát hoznak létre, ahol biztosítható a bejárat esőtől védett elérése és innen érhető el közvetlenül a földszinti konferencia terület is. A drop-off zónából a többi irodamagot az előtéri lobbyk és fedett-nyitott árkádok térsorán lehet elérni.

A vertikális közlekedőmagok elrendezését és közlekedési kapcsolatait a különböző épületszintek optimális kiszolgálása határozta meg. A parkolószintekről a vendégek a lobbyba, és a dolgozók az irodaszintekre külön liftekkel tudnak feljutni. A közlekedőmagok alapvetően három bérleményi megnyitást biztosítanak, de az általános irodaszinteken akár hat bérleményi egység is feltárható egy magról.

A földszinten a fő funkciók a belső út felé nyílnak, míg a különböző használati egységekhez tartozó (konferencia, konyha, épületüzemeltetés) gazdasági feltárást az iskola telke felé eső oldalkerti homlokzat mentén szervezték.

A földszinten az Ajtósi Dürer sor felé eső első közlekedőmag köré szervezve kap helyet a konferencia-zóna, a közlekedőmagtól balra eső területen egy nagy konferencia teremmel és a kiszolgálását biztosító helyiségekkel, míg a másik oldalon a kisebb, változatosan felosztható szekciótermek találhatóak. Mindkét konferencia-egység saját vizesblokkokkal rendelkezik.

A második és a harmadik közlekedőmag között az étterem kap helyet, fogyasztóterével a belső udvar köré szervezve, külső terasz kapcsolattal. A free-flow rendszerű kiszolgálás az udvar traktusszélességében, a konyha falához húzva zajlik, az „U” alakú tér száraiban pedig a fogyasztótér kap helyet. Az étterem az irodaház része, az épületben dolgozók kiszolgálására szolgáló belső „kantin”. Az étterem önálló vizesblokkja a harmadik közlekedőmag mentén kap helyet.

A földszint Abonyi utca felőli részén bérleményi terület tervezett, amely közvetlen saját bejárással is kialakítható a belső út felől a fedett-nyitott épületrész alatt. Az Abonyi utcai oldalkert felé néző zónában a kerékpáros öltözők mellett üzemeltetési, infrastrukturális funkciók (épületfelügyelet, trafók, raktár) találhatóak önálló gazdasági bejárással és ide nyílik közvetlen homlokzati kapcsolattal a P1 szintről a hulladék kiszállítását biztosító belső teherlift is.

Az épület általános szintjein bérleményi irodaterületek tervezettek.

A P1 pinceszinten kap helyet a parkolás, mint fő funkció mellett az üzemeltetési, karbantartó személyzet öltözője, a hulladéktároló ill. a gyengeáramú és a gépészeti fogadóhelyiségek; a P2 pinceszinten pedig a parkolószinteket ellátó sprinklerrendszer helyiségei és raktárak találhatóak.

Az épület gépkocsival való megközelítése alapvetően az Ajtósi Dürer sorról történik. A mélygarázs szintek elérését szolgáló rámpa a Szent István Gimnázium felőli telekhatár mentén, részben nyitott kialakítással létesül. Az VIP gépkocsi érkezőknek az Ajtósi Dürer sor felőli oldalon egy árkád szerű fedett, úgynevezett drop on –off zónát alakítanak ki. Az épület gazdasági feltárása az Abonyi utca felől lesz biztosított.

A kerékpáros megközelítés jellemzően az Abonyi utca felől történik és a tervezett épület, iskola felőli telekrészén elhelyezett kerékpártárolókban lesz biztosított a kerékpárok elhelyezése.

A gyalogos megközelítés alapvetően mindkét közterület irányból, az Ajtósi Dürer sor, ill. az Abonyi utca felől is biztosított lesz. A gyalogosok számára e tervezett épület északkeleti oldalán végig húzódó gyalogos útról történik a hosszúkás alaprajzi elrendezésű épület feltárása. Ez a gyalogót szükség esetén tűzoltó felvonulási útként is szolgál.

A kétszintes garázs résfal munkatér határolással készül, maga a pince szerkezet monolit vasbeton lesz. A tervezett épületek alapozása lemezalapozással, szükség esetén cölöp gyámolítással készül. Az épület három tartószerkezetiileg független dilatációs egységből áll. A gépkocsi lehajtó rámpa a résfalon kívül épül független tartószerkezettel. A felszerkezet monolit vasbeton pillérekkel és falakkal alátámasztott és helyenként monolit vasbeton gerendákkal erősített monolit vasbeton síklemez es szerkezet. Az egyenes karú lépcsők előregyártott vasbeton karokkal épülnek. Az épület merevítését falak biztosítják.

Az épület fűtését távhő biztosítja. Az épület hűtését 4 db kompakt folyadékűtő látja el, amelyek a középső torony tetején a gépészeti udvarban kapnak helyet. A fűtési-hűtési hőközpont a P-1 szinten helyezkedik el.

Jelen engedély a következő 19 db új gépészeti felvonó berendezésre vonatkozik, amelyek főbb műszaki jellemzői a következők:

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	A gépészeti felvonó berendezés adatai
Jele:	AL1
Helye:	„A” lépcsőház
Jellege, rendeltetése, típusa:	személyfelvonó
Teherbírása:	1600 kg / 21 személy
Névmleges sebessége:	2,00 m/s
Emelőmagassága:	40,07 m
Szintek és a beszállóhelyek száma:	11 db
Vezethetősége:	mindenki által használható
Vezérlés módja:	csoportos le-fel irányú gyűjtő (pentaplex)
Meghajtás jellege:	villamos hajtás
Tervszám:	20-182-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	A gépészeti felvonó berendezés adatai
Jele:	AL2
Helye:	„A” lépcsőház
Jellege, rendeltetése, típusa:	személyfelvonó
Teherbírása:	1600 kg / 21 személy
Névmleges sebessége:	2,00 m/s
Emelőmagassága:	40,07 m
Szintek és a beszállóhelyek száma:	11 db
Vezethetősége:	mindenki által használható
Vezérlés módja:	csoportos le-fel irányú gyűjtő (pentaplex)
Meghajtás jellege:	villamos hajtás
Tervszám:	20-183-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	A gépészeti felvonó berendezés adatai
Jele:	AL3
Helye:	„A” lépcsőház
Jellege, rendeltetése, típusa:	személyfelvonó
Teherbírása:	1600 kg / 21 személy
Névmleges sebessége:	2,00 m/s
Emelőmagassága:	40,07 m
Szintek és a beszállóhelyek száma:	11 db
Vezethetősége:	mindenki által használható
Vezérlés módja:	csoportos le-fel irányú gyűjtő (pentaplex)
Meghajtás jellege:	villamos hajtás
Tervszám:	20-184-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	A gépészeti felvonó berendezés adatai
Jele:	AL4
Helye:	„A” lépcsőház
Jellege, rendeltetése, típusa:	személyfelvonó
Teherbírása:	1600 kg / 21 személy
Néveleges sebessége:	2,00 m/s
Emelőmagassága:	40,07 m
Szintek és a beszállóhelyek száma:	11 db
Vezethetősége:	mindenki által használható
Vezérlés módja:	csoportos le-fel irányú gyűjtő (pentaplex)
Meghajtás jellege:	villamos hajtás
Tervszám:	20-185-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	A gépészeti felvonó berendezés adatai
Jele:	AL5
Helye:	„A” lépcsőház
Jellege, rendeltetése, típusa:	személyfelvonó
Teherbírása:	1600 kg / 21 személy
Néveleges sebessége:	2,00 m/s
Emelőmagassága:	40,07 m
Szintek és a beszállóhelyek száma:	11 db
Vezethetősége:	mindenki által használható
Vezérlés módja:	csoportos le-fel irányú gyűjtő (pentaplex)
Meghajtás jellege:	villamos hajtás
Tervszám:	20-186-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	A gépészeti felvonó berendezés adatai
Jele:	AL6
Helye:	„A” lépcsőház
Jellege, rendeltetése, típusa:	személyfelvonó
Teherbírása:	630 kg / 8 személy
Néveleges sebessége:	1,00 m/s
Emelőmagassága:	4,30 m
Szintek és a beszállóhelyek száma:	2 db
Vezethetősége:	mindenki által használható
Vezérlés módja:	le irányú gyűjtő
Meghajtás jellege:	villamos hajtás
Tervszám:	20-187-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	A gépészeti felvonó berendezés adatai
Jele:	BL1
Helye:	„B” lépcsőház
Jellege, rendeltetése, típusa:	személyfelvonó
Teherbírása:	1600 kg / 21 személy
Néveleges sebessége:	2,00 m/s
Emelőmagassága:	36,00 m
Szintek és a beszállóhelyek száma:	10 db
Vezethetősége:	mindenki által használható
Vezérlés módja:	csoportos le-fel irányú gyűjtő (pentaplex)
Meghajtás jellege:	villamos hajtás
Tervszám:	20-188-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	A gépészeti felvonó berendezés adatai
Jele:	BL2
Helye:	„B” lépcsőház
Jellege, rendeltetése, típusa:	személyfelvonó
Teherbírása:	1600 kg / 21 személy
Névmleges sebessége:	2,00 m/s
Emelőmagassága:	36,00 m
Szintek és a beszállóhelyek száma:	10 db
Vezethetősége:	mindenki által használható
Vezérlés módja:	csoportos le-fel irányú gyűjtő (pentaplex)
Meghajtás jellege:	villamos hajtás
Tervszám:	20-189-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	A gépészeti felvonó berendezés adatai
Jele:	BL3
Helye:	„B” lépcsőház
Jellege, rendeltetése, típusa:	személyfelvonó
Teherbírása:	1600 kg / 21 személy
Névmleges sebessége:	2,00 m/s
Emelőmagassága:	36,00 m
Szintek és a beszállóhelyek száma:	10 db
Vezethetősége:	mindenki által használható
Vezérlés módja:	csoportos le-fel irányú gyűjtő (pentaplex)
Meghajtás jellege:	villamos hajtás
Tervszám:	20-190-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	A gépészeti felvonó berendezés adatai
Jele:	BL4
Helye:	„B” lépcsőház
Jellege, rendeltetése, típusa:	személyfelvonó
Teherbírása:	1600 kg / 21 személy
Névmleges sebessége:	2,00 m/s
Emelőmagassága:	36,00 m
Szintek és a beszállóhelyek száma:	10 db
Vezethetősége:	mindenki által használható
Vezérlés módja:	csoportos le-fel irányú gyűjtő (pentaplex)
Meghajtás jellege:	villamos hajtás
Tervszám:	20-191-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	A gépészeti felvonó berendezés adatai
Jele:	BL5
Helye:	„B” lépcsőház
Jellege, rendeltetése, típusa:	személyfelvonó
Teherbírása:	1600 kg / 21 személy
Névmleges sebessége:	2,00 m/s
Emelőmagassága:	36,00 m
Szintek és a beszállóhelyek száma:	10 db
Vezethetősége:	mindenki által használható
Vezérlés módja:	csoportos le-fel irányú gyűjtő (pentaplex)
Meghajtás jellege:	villamos hajtás
Tervszám:	20-192-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	A gépészeti felvonó berendezés adatai
Jele:	BL6
Helye:	„B” lépcsőház
Jellege, rendeltetése, típusa:	személyfelvonó
Teherbírása:	630 kg / 8 személy
Néveleges sebessége:	1,00 m/s
Emelőmagassága:	4,30 m
Szintek és a beszállóhelyek száma:	2 db
Vezethetősége:	mindenki által használható
Vezérlés módja:	le irányú gyűjtő
Meghajtás jellege:	villamos hajtás
Tervszám:	20-193-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	A gépészeti felvonó berendezés adatai
Jele:	CL1
Helye:	„C” lépcsőház
Jellege, rendeltetése, típusa:	személyfelvonó
Teherbírása:	1600 kg / 21 személy
Néveleges sebessége:	2,00 m/s
Emelőmagassága:	36,00 m
Szintek és a beszállóhelyek száma:	10 db
Vezethetősége:	mindenki által használható
Vezérlés módja:	csoportos le-fel irányú gyűjtő (pentaplex)
Meghajtás jellege:	villamos hajtás
Tervszám:	20-194-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	A gépészeti felvonó berendezés adatai
Jele:	CL2
Helye:	„C” lépcsőház
Jellege, rendeltetése, típusa:	személyfelvonó
Teherbírása:	1600 kg / 21 személy
Néveleges sebessége:	2,00 m/s
Emelőmagassága:	36,00 m
Szintek és a beszállóhelyek száma:	10 db
Vezethetősége:	mindenki által használható
Vezérlés módja:	csoportos le-fel irányú gyűjtő (pentaplex)
Meghajtás jellege:	villamos hajtás
Tervszám:	20-195-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	A gépészeti felvonó berendezés adatai
Jele:	CL3
Helye:	„C” lépcsőház
Jellege, rendeltetése, típusa:	személyfelvonó
Teherbírása:	1600 kg / 21 személy
Néveleges sebessége:	2,00 m/s
Emelőmagassága:	36,00 m
Szintek és a beszállóhelyek száma:	10 db
Vezethetősége:	mindenki által használható
Vezérlés módja:	csoportos le-fel irányú gyűjtő (pentaplex)
Meghajtás jellege:	villamos hajtás
Tervszám:	20-196-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	A gépészeti felvonó berendezés adatai
Jele:	CL4
Helye:	„C” lépcsőház
Jellege, rendeltetése, típusa:	személyfelvonó
Teherbírása:	1600 kg / 21 személy
Névmleges sebessége:	2,00 m/s
Emelőmagassága:	36,00 m
Szintek és a beszállóhelyek száma:	10 db
Vezethetősége:	mindenki által használható
Vezérlés módja:	csoportos le-fel irányú gyűjtő (pentaplex)
Meghajtás jellege:	villamos hajtás
Tervszám:	20-197-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	A gépészeti felvonó berendezés adatai
Jele:	CL5
Helye:	„C” lépcsőház
Jellege, rendeltetése, típusa:	személyfelvonó
Teherbírása:	1600 kg / 21 személy
Névmleges sebessége:	2,00 m/s
Emelőmagassága:	36,00 m
Szintek és a beszállóhelyek száma:	10 db
Vezethetősége:	mindenki által használható
Vezérlés módja:	csoportos le-fel irányú gyűjtő (pentaplex)
Meghajtás jellege:	villamos hajtás
Tervszám:	20-198-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	A gépészeti felvonó berendezés adatai
Jele:	CL6
Helye:	„C” lépcsőház
Jellege, rendeltetése, típusa:	személyfelvonó
Teherbírása:	630 kg / 8 személy
Névmleges sebessége:	1,00 m/s
Emelőmagassága:	4,30 m
Szintek és a beszállóhelyek száma:	2 db
Vezethetősége:	mindenki által használható
Vezérlés módja:	le irányú gyűjtő
Meghajtás jellege:	villamos hajtás
Tervszám:	20-199-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	A gépészeti felvonó berendezés adatai
Jele:	CL7
Helye:	Abonyi utca felőli épületrész
Jellege, rendeltetése, típusa:	teherfelvonó
Teherbírása:	1000 kg
Névmleges sebessége:	0,15 m/s
Emelőmagassága:	4,30 m
Szintek és a beszállóhelyek száma:	2 db
Vezethetősége:	kijelölt kezelő
Vezérlés módja:	hívó-küldő (kulcsos)
Meghajtás jellege:	villamos hajtás
Tervszám:	20-200-01

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. március 17-én kelt, **35100/4602-1/2021.ált.** számú **szakhatósági állásfoglalásában** az építésügyi hatósági engedély kiadásához **tűzvédelmi szempontból kikötésekkel 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 19-21. sz. (Hrsz.: 32707/7) 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 irányfényvilágítás, 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 vezetékek;*
- *tűzgátló burkolattal ellátott légtechnikai vezetékek 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 (4800 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 (szabadterre közvetlenül vezető szint), és nyitott aknaajtóval rögzítse azokat.
14. A tűzgátló falon vagy födémen 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 szűk ségességére való figyelmeztetés feltüntetésével – maradandó módon (pl. fém vagy műanyagablával) 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 eljárásáig.
19. Az épületben tervezett átmeneti védett terek esetében biztosítani kell a kétirányú kommunikáció lehetőségét a védett térként kialakított helyiségek és az épület földszintjén kialakított porta / recepciós pult / épületfelügyeleti helyiség között. Továbbá az átmeneti védett terek megközelítési útvonalán menekülési jeleket kell elhelyezni.
20. 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.
21. Az épületbe a tűzoltóegységek számára a roncsolásmentes bejutás lehetőségét biztosítani kell.
22. Az épületben biztosítani kell a kárelhárítás során együttműködő szervek rádióforgalmazási feltételeit, melynek megfelelőségét a használatbavételi eljárást megelőzően vizsgálni kell.
23. A kivitelezés megkezdése előtt az illetékes és hatáskörrel rendelkező tűzvédelmi hatóságnál hitelt érdemlően egyeztetni kell:
 - a tűzoltási felvonulási terület pontos kialakítását, különös tekintettel a BM OKF által kiadott jóváhagyási engedélyben foglaltakra;
 - a hő- és füstelvezetés megvalósuló kialakítását, különös tekintettel a tűzoltási felvonulási terület felé kivezetett hő- és füstelvezető aknák kidobási pontjaira;
 - a tervezett kilátószint pontos kialakítását és ezzel összefüggésben a 30 m szintmagasság feletti szinten tervezett helyiségeket figyelembe véve az OTSZ 12. § (4) bekezdés a) pontjában foglaltakat;
 - a mozgásukban korlátozottak részére az átmeneti védett terek esetében a kétirányú kommunikáció biztosításának feltételeit;
24. Az épület É-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 önálló jogorvoslatnak helye nincs, az csak az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”

2. A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság (1081 Budapest, Dologház utca 1. szám) a 2021. február 26-án kelt, **35100/4004-1/2021.ált.** számú **szakhatósági állásfoglalásában** az építési engedély kiadásához **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.) kérelmére a Budapest XIV. kerület, 32707/7 helyrajzi számú ingatlanon új irodaépület építésére és az épületben 19 db gépészeti felvonó berendezés létesítéséhez

vízügyi és vízvédelmi szempontból az alábbi kikötésekkel hozzájárulok:

1. Az építési tevékenységet a környezet szennyezését és károsítását kizáró módon úgy kell végezni, hogy a talaj, 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 minőségromlást.
2. 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 felszín alatti víz, valamint a földtani közeg ne szennyeződjön.
3. A tevékenység során esetlegesen bekövetkező káreseményt (havária), felszíni-, felszín alatti víz, és a földtani közeg szennyeződését telefonon azonnal, írásban legkésőbb a következő napon az FKI-KHO-ra be kell jelenteni, és a kárelhárítást a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet, valamint a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait követve kell elvégezni. A tevékenység során esetlegesen bekövetkező káresemény (havária), felszíni-, felszín alatti víz, és a földtani közeg szennyeződése esetén annak felszámolásáról, a terület eredeti állapotának visszaállításáról gondoskodni kell.
4. Az építési tevékenység 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 munkagépek rendszeres karbantartásáról arra alkalmas telephelyen – a környezetszennyezés elkerülése érdekében – kell gondoskodni. Az építési, felvonulási területen a munkagépek javítása, karbantartása, valamint tisztítása tilos.
6. A kockázatos anyagokkal kapcsolatban be kell tartani a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait. Átmeneti veszélyes hulladéktárolás csak kialakított műszaki védelem mellett végezhető.

7. A munkaterületen esetlegesen elfolyó szennyezőanyagot haladéktalanul fel kell itatni, összegyűjteni és veszélyes hulladékként, arra alkalmas gyűjtőedényben gyűjteni az elszállításig.
8. A tervezett tevékenység nem okozhatja a térség talajvízviszonyainak káros megváltozását.
9. 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.
10. A tervezett mélyépítési szerkezetnek nem lehet káros hatása a környező épületek szigetelésére és felúszás elleni stabilitására.
11. Amennyiben az építés során munkagödör víztelenítése válik szükségessé, meg kell oldani a kitermelt víz ártalommentes elhelyezését. A kitermelt víz közcsatorna-hálózatba csak az üzemeltető hozzájárulása alapján vezethető.
12. A szennyvíz, csapadékvíz és az épület víztelenítéséből származó víz a meglévő elvezető rendszerbe csak az üzemeltető hozzájárulása alapján vezethető.
13. Amennyiben a kommunálistól eltérő minőségű szennyvizek bevezetését tervezik a közcsatornába, azok megfelelő előtisztításáról gondoskodni kell.
14. 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.
15. 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

- Amennyiben a területen keletkező, kommunálistól eltérő szennyvizek (garázsterület csurgalékvizvei, 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.
- Amennyiben a belső úthálózat közforgalom számára megnyitott lesz, és alatta szennyvízcsatorna kiépítésére kerül sor, amely a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába kerül, a megvalósítás a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Vgtv.) 28/A § (1) bekezdése, valamint a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése alapján vízjogi létesítési engedély köteles tevékenységnek minősül.
- 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, a megvalósítás a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik, a Vgtv. 28/A. § (1) bekezdése alapján vízjogi engedély köteles tevékenység. A víztelenítési terv benyújtásával a tervezett vízelvezetőművek létesítésére vonatkozóan a 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet meghatározott tartalmú engedélyezési dokumentáció és mellékletek benyújtásával vízjogi létesítési engedély kérhető az FKI-KHO-tól.
- 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 berendezésre vonatkozóan a vízjogi üzemeltetési engedély,

vagy a kibocsátási küszöbértéket megállapító határozat (kibocsátási engedély), továbbá az állandó víztelenítésre vonatkozó vízjogi üzemeltetési engedély megléte.

- Amennyiben a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába kerülő víziközmű-hálózat kerül létesítésre, a használatbavételhez való hozzájárulás további feltétele annak érvényes vízjogi létesítési engedély alapján történő megépítése és az elkészült víziközmű-hálózat tulajdonjogának az Ellátásért felelős részére történő átruházása, továbbá az ivóvíz-, és közcsatorna-hálózatra való csatlakozás víziközmű-szolgáltatók (ivóvíz, szennyvíz, csapadékvíz) által elfogadott megvalósulása.

Jelen szakhatósági állásfoglalás nem vonatkozik a közforgalom számára megnyitott besorolású parkolók és belső út építésére, azok külön eljárás tárgyát képezhetik.

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.”

I. Műszaki biztonsági szempontból tett kikötéseim a következők:

1. A használatbavételi engedély iránti kérelemhez csatolni kell a **gépészeti felvonó berendezés** 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.
2. A használatbavételi engedély iránti kérelemhez csatolni kell a **gépészeti felvonó berendezések** külön jogszabályban meghatározottak szerint összeállított **műszaki adatlapját**.
3. **Az elkészült felvonó berendezést használatba venni csak a végleges használatbavételi engedély birtokában lehet.**
4. A gépészeti felvonó berendezések tekintetében az engedélyezési záradékkal ellátott tervtől eltérni csak újabb előzetes engedély alapján lehet.
5. **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.

II. A táj- és természetvédelmi, valamint környezetvédelmi szempontból tett kikötéseim a következők:

1. A zajtól védendő létesítmények homlokzata közelében csak az elkerülhetetlen munkálatok történjenek; általánosságban törekedni kell, hogy a zajos tevékenységek a homlokzatoktól minél távolabb és lehetőleg zajtól 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 érik 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 rendelet mellékletében előírt zajterhelési határértékek teljesülése érdekében megfelelő munkaszervezéssel, időkorlátozással és zajszegény gépek alkalmazásával végezhető.
7. A tényleges műszaki megoldások és kiviteli tervek alapján akusztikai számításokkal alátámasztott zaj- és rezgésvédelmi szakvéleményben kell bemutatni, hogy az építési munkálatok ideje alatt a környezetet érő zajterhelést. A vizsgálati eredmények ismeretében, a vonatkozó rendelet mellékletében előírt zajterhelési határértékek túllépésével érintett építési fázisok vonatkozásában a szakvéleményhez mellékelni kell a zajterhelési határérték betartása alóli felmentés és túllépési engedély kérelmet. A szakvéleményt illetve a zajterhelési határérték betartása alóli felmentés és túllépési engedély iránti kérelmet a Pest Megyei Kormányhivatal részére cégkapun keresztül kell benyújtani.

Határidő: az építési tevékenység megkezdése előtt 30 nappal.

8. Zajszint mérések alapján készült szakvéleményben kell bizonyítani, hogy a létesítmény összes zajforrásának üzemeléséből származó zaj nem haladja meg a vonatkozó rendelet mellékletének megfelelő sorában előírt zajterhelési határértékeket.

Határidő: a használatbavételi engedély kérelem benyújtásával egyidejűleg.

9. Meg kell határozni a zajvédelmi szempontú hatásterületet, átnézeti helyszínrajzon, azonosítható módon jelölni kell a legközelebbi zajtól védendő építményeket, területeket és a szabályozási terv szerinti építési övezeti besorolásokat. A méréseket a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló rendelet alapján kell elvégezni és a szakvéleményt a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló rendelet melléklete szerint kell dokumentálni.

Határidő: a használatbavételi engedély kérelem benyújtásával egyidejűleg.

10. A kivitelezési munkafolyamatok során az elérhető legjobb technikán alapuló műszaki intézkedések végrehajtásával az építetőknek megfelelő intézkedéseket kell tennie a diffúz levegőterhelés minimalizálása érdekében.
11. Anyagszállítás, rakodás, szabadtéri tárolás esetén gondoskodni kell megfelelő intézkedés megtételével, hogy a mozgatott anyag levegőterhelést ne okozzon.
12. 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.
13. A földtani közeg minősége nem veszélyeztethető. Az építési tevékenység, illetve az üzemeltetés során a kockázatos anyagokkal kapcsolatban be kell tartani a felszín alatti vizek védelméről szóló rendelet előírásait, és fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a földtani közeg ne szennyeződjön.
14. A földtani közeg szennyezettségének észlelése esetén a szükséges környezetvédelmi lépéseket haladéktalanul meg kell tenni, amelyeket a Környezetvédelmi Hatóság felé be kell jelenteni.
15. 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.
16. A földmunkák során kitermelésre kerülő feltöltés anyagát és a földet vizsgálni kell, és minőségüktől függően engedélyezett lerakó telepre kell elszállítani, vagy más módon, a jogszabályok betartásával lehet felhasználni.
17. 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.

18. Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló rendelet alapján, a felelős műszaki vezetőnek az építmény használatbavételi engedélyezéséhez az előírt tartalmú nyilatkozatot meg kell tennie.

III. A közlekedésbiztonsági szempontból tett kikötéseim a következők:

1. A Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata 2020. december 15-én kelt, **1/26909-2/2020.** ügyiratszámú közútkezelői hozzájárulásában foglaltakat maradéktalanul **be kell tartani.**
2. A Budapest Közút Zrt. Út, Híd, Műtárgy Igazgatóság Közútkezelői Osztály 2021. március 10-én kelt, **BPK/7932-2/2021.** iktatószámú közútkezelői hozzájárulásában foglaltakat maradéktalanul **be kell tartani.**
3. A Budapest Közút Zrt. Forgalomtechnikai Igazgatóság 2021. február 23-án kelt, **46/13391-2/2020.** iktatószámú forgalomtechnikai kezelői hozzájárulásában foglaltakat maradéktalanul **be kell tartani.**
4. A tervezett épület beléptető rendszerét úgy kell kialakítani, hogy az az Ajtósi Dürer sorra visszatörlesztő hatást ne gyakoroljon.
5. Az ingatlanról kihajtó gépjárművekre hang és fényjelzés kialakításával kell felhívni a gyalogosok figyelmét.
6. A tárgyi ingatlan létesítéséhez szükséges számú várakozóhelyet az ingatlanon belül, az útügyi műszaki előírások betartásával kell kialakítani.
7. Az építési tevékenység során az útpálya nem vehető igénybe tárolási, rakodási célokra. A közút területének nem közlekedési célú igénybevételéhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges (a Fővárosban a közútkezelő mellett a közút forgalomtechnikai kezelőjének is minden esetben nyilatkoznia kell.)
8. Az építés során a közutat, közúti jelzéseket megrongálni, beszennyezni, a közútra a közlekedés biztonságát vagy zavartalanságát hátrányosan befolyásoló tárgyat kitenni nem szabad.
9. Reklámtábla (reklámcélú berendezés) közterületen csak a közútkezelő hozzájárulásával helyezhető el úgy, hogy az a közlekedés biztonságát ne veszélyeztesse, a láthatóságot ne akadályozza.
10. Az építmény használatbavételi engedély iránti kérelméhez mellékelni kell az érintett közút út- és forgalomtechnikai kezelőinek az építmény használatbavételére vonatkozó nyilatkozatait.

IV. A közegészségügyi szempontból tett kikötésem a következő:

1. A használatbavételi engedély megadásának feltétele az újonnan létesített vízvezeték rendszerből vett – akkreditált laboratórium által végzett – mikrobiológiai szempontból megfelelő minőségű vízminta eredmény benyújtása.

V. Az élelmiszer-biztonsági szempontból tett kikötéseim a következők:

1. A fogyasztók által használt edényzet tárolására és mozgatására használt kocsik tisztításának feltételeit a fogyasztói edény mosogató helyiségben biztosítani kell.
2. A kávézóban dolgozó személyzet részére megfelelő személyzeti illemhelyet kell biztosítani.
3. A mosogatómedencék méretét akkorára kell tervezni, hogy az abban mosogatandó legnagyobb méretű edényzet, eszköz is teljesen elmerülhessen benne.

VI. Az ásványvagyron-védelmi szempontból tett kikötéseim a következők:

1. Az ásványi nyersanyag a kitermeléssel, az építési hatósági engedéllyel rendelkező tulajdonába kerül.
2. Az engedélyben foglalt tevékenységgel össze nem függő célra felhasznált ásványi nyersanyag után bányajáradékot kell fizetni, amelynek mértéke, a más célra felhasznált, hasznosított vagy értékesített ásványi nyersanyag mennyisége után keletkező értéknek az 50%-a.
3. A tárgyi építési tevékenység 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.

Az építésügyi hatósági engedély feltételei, figyelemfelhívásai és tájékoztatásai a következők:

1. **A Várkapitányság Nonprofit Zrt. által 2020. évben készített előzetes régészeti dokumentációban foglaltakat be kell tartani.**

A tervezett építési tevékenységgel összefüggő földmunka (az elejétől a végéig) régészeti megfigyelés mellett végezhető. A régészeti megfigyelés megkezdését, annak megkezdése előtt legalább egy munkanappal a külön jogszabályban meghatározott adattartalommal BFKH-hoz be kell jelenteni.

A régészeti megfigyelés megtörténtét igazoló iratot a használatbavételi engedély iránti kérelemhez mellékelni kell.

A régészeti megfigyelés elmulasztása esetén az Építetőt örökségvédelmi bírsággal kell sújtani.

2. Az építési munkaterületet a kivitelezés megkezdése előtt el kell keríteni, és az idegen, illetéktelen személyek építési területre történő bejutását meg kell akadályozni.
3. 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.
4. A kivitelezés megkezdése előtt az építési munkaterületen a közterületről jól látható helyen – a külön jogszabályban előírt tartalommal ellátott – táblát kell elhelyezni.
5. A szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát folyamatosan biztosítani kell. Építési tevékenységgel a már meglévő építmények, építményrészek állékonyosságát veszélyeztetni nem szabad, az építési tevékenység azokban kedvezőtlen irányú változást nem eredményezhet.
6. A tetőre való kijutás, vagy feljutás és karbantartás lehetőségét biztosítani kell.
7. A telek 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.
8. 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.
9. 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.
A biztonságos gyalogos közlekedés céljára az 1,0 m-nél hosszabb vízszintes vetületű lépcsőt, rámpát, lejtőt **fogódkodóval** kell tervezni és megvalósítani.
10. A tervezett épületben legalább egy **elektromos töltőpontot**, továbbá minden ötödik parkolóhelyen olyan elektromos csatlakozást biztosító létesítményt (az elektromos kábelek továbbvezetésére szolgáló szerkezetet) kell telepíteni, amely lehetővé teszi elektromos járművek részére alkalmas töltőpontok későbbi időpontban való telepítését.
11. **Jelen engedély fakivágásra nem vonatkozik, arra szükség esetén Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Polgármesterétől külön engedélyt kell kérni.**

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

Ha a munkavégzéshez a jelen határozat tárgyát képező és építési tevékenységgel érintett közterületen túlmenően közterület használata szükséges, azt csak közterület-használati engedély birtokában, annak érvényességi ideje és területi hatálya erejéig szabad igénybe venni.

A munkák folyamán biztosítani kell, hogy a szomszédos ingatlanok használatát a munkálatok a szükséges mértéknél jobban ne zavarják, ott személyi sérülést, anyagi kárt ne okozhassanak.

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

Jelen 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.

Jelen engedély további építmény elhelyezésére nem jogosít.

Az építési munkák következtében saját, vagy szomszédos ingatlanban keletkezett károk elhárításáról, a helyreállításról az **Építetőnek** gondoskodnia kell, azok helyreállítása az **Építetőt** terheli.

Ez az építési engedély a véglegessé válásának napjától számított 4 évig hatályos. A hatályossága alatt, ha az építési tevékenységet – az építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdték, 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, jóváhagyási záradékkal és bélyegzőlenyomattal ellátott építészeti-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 jogerős lezárását követően jogutód lép, akkor a jogelőd vagy a jogutód kérelmére az építésügyi hatóság dönt a jogutódlásról.

Az **Építető** jogutódja a jogutódlásról szóló döntés véglegessé válását követően felhasználhatja az építésügyi hatósági engedélyt.

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

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 építési engedélyhez nem kötött eltérést az elektronikus építési naplóban a jogszabályban meghatározottak szerint kell dokumentálni, mely megvalósulási állapotot tartalmazó dokumentáció a használatbavételi engedélyezési vagy használatbavétel tudomásulvételi eljárás megindításának feltétele.

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 ellenőr, valamint a kivitelező kiválasztásáért,

- az építésügyi hatósági engedély építésügyi vagy építésfelügyeleti tudomásulvétel megszerzéséért,
- a végleges építésügyi hatósági engedélyben és a hozzá tartozó, jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban, 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 valósuljanak meg,
- 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 építészeti-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, építészeti 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 betartásáért, 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 kitérés helyességének, valamint a geotechnikai és egyéb vizsgálatok megtörténtének ellenőrzéséért,
- a minőségi vizsgálatok és mintavételek elvégzetéséért,
- 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 közreműködéséért 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 együttműködéséért, 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 döntéséért 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.

A külön kormányrendeletben meghatározottak szerint az építőipari kivitelezési tevékenység végzése az a következő esetben építetói fedezetkezelés szabályai alá tartozik, és ez esetben az építőipari kivitelezési tevékenység folytatása során **építetói 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 **Építetó** figyelmét arra, hogy az engedélyezett építési munkák kivitelezése során **kötelező építési műszaki ellenőrt megbízni**.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a kivitelező az építési munkahely kialakításának megkezdése előtt a külön jogszabályban előírtak szerinti előzetes bejelentést köteles megküldeni 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 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 építetó kezdeményezésére** helyezi készíltbe és ahhoz az építetó számára hozzáférést biztosít.

Felhívom az Építetó figyelmét a következőkre:

Az építési munkaterület átadása előtt az építetó köteles az e-építési naplót, majd ezt követően az első elektronikus építési főnaplót - a vállalkozó kivitelező adatainak megadása mellett - készíltbe helyezni. Az építetó 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 építési munkavégzést elkezdni.

Az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építetó 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 építészet-műszaki dokumentációt.

Az építésügyi hatósági engedélyhez kötött és az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló jogszabály szerint számított, 50 millió forint számított építmény-értéket meghaladó vagy integrált építési engedély alapján végzendő építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építési munkaterületen a **közterületről jól látható helyen elhelyezett táblán fel kell tüntetni**

- a) az építető nevét, megnevezését,
- b) az építőipari kivitelezési tevékenység tárgyát, kezdési és várható befejezési időpontját, az építési engedély számát,
- c) a fővállalkozó kivitelező megnevezését és nyilvántartási számát,
- d) a tervező nevét, megnevezését,
- e) építetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építetői fedezetkezelő megnevezését és elérhetőségét,
- f) az építőipari kivitelezési tevékenység szerinti építési műszaki ellenőr nevét, nyilvántartási számát és névjegyzéki jelét.

Az **Építetőnek** a jelen engedély szerinti építési munkák befejezését követően az építmény és az abba telepített gépészeti felvonó berendezések 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 – **használható.**

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 kötelezettsége 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 az alábbi weboldalon tekinthető meg:

www.kormanyhivatal.hu

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

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 képviselőt 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 a keresetlevél 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 fogyanatosító szerv tudomására jutásától annak elbírálásáig, de legkésőbb az elbírálásra nyitva álló határidő elteltéig nem fogyanatosítható, kivéve, ha a közigazgatási szerv a cselekményét azonnal végrehajthatónak nyilvánította. A tudomásszerzésig fogyanatosított 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 közzétételét 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), **előre egyeztetett időpontban**, ügyfélfogadási időben (hétfőn: 13⁰⁰ órától – 16⁰⁰ óráig, szerdán: 8⁰⁰ órától - 16⁰⁰ 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 2020. december 22-én a tárgyi ügyben **építési 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 egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendelet 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 épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban: **Étv.**) **53/C. § (1)** bekezdésére figyelemmel a tárgyi eljárás **2020. december 23-án indult, majd az Építető** kérelmére 2020. december 24-től 2021. március 18. napjával bezárólag **szünetelt**.

A kérelmet és mellékleteit megvizsgálva, a tervezett 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 (új épület építése) nem szerepelnek, **így jelen esetben, a kérelemben tárgyát képező építési munkák elvégzéséhez az építésügyi hatóság engedélye szükséges.**

A felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló **146/2014. (V. 5.) Korm. rendelet** (a 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 szerint a 19 db új gépészeti felvonó berendezés létesítésére az építésügyi hatóságtól kell engedélyt kérni.

Az **Ákr. 55. § (1)** bekezdése szerint:

„55. § [A szakhatósági eljárás]

(1) Törvény vagy a szakhatóságok kijelöléséről szóló kormányrendelet közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján az ügyben érdemi döntésre jogosult hatóság számára előírhatja, hogy az ott meghatározott szakkérdésben és határidőben más hatóság (a továbbiakban: szakhatóság) kötelező állásfoglalását kell beszereznie.”

Az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló **531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **531/2017. R.**) **1. § (1), (3) és (4)** bekezdései szerint:

„1. § (1) A Kormány – a (2)-(4) bekezdésben foglaltak kivételével – az 1. mellékletben meghatározott közigazgatási hatósági eljárásokban, az ott meghatározott szakkérdések tekintetében, az ott meghatározott hatóságokat szakhatóságként jelöli ki.

(3) A Kormány a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításával összefüggő, az 1. mellékletben meghatározott közigazgatási hatósági eljárásokban tűzvédelmi szakkérdésben eljáró szakhatóságként - a (4) bekezdésben foglalt kivétellel - a hivatásos katasztrófavédelmi szerv területi szervét jelöli ki.

(4) A Kormány a 3. melléklet szerinti, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások esetén az 1. melléklet szerinti közigazgatási hatósági eljárásokban tűzvédelmi szakkérdésben eljáró szakhatóságként a hivatásos katasztrófavédelmi szerv központi szervét jelöli ki.”

Tárgyi ingatlanra vonatkozóan benyújtott kérelemre indult építésügyi hatósági eljárásban az **Ákr. 55. § (1)** bekezdése, az **531/2017.R. 1. § (1), (3) és (4)** bekezdései és az ott megjelölt **1. melléklet 4. táblázat** alapján a tűzvédelmi és a vízügyi, vízvédelmi szakhatóság bevonásának feltételei állnak fenn.

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

1. A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság (1081 Budapest, Dologház utca 1. szám) a 2021. március 17-én kelt, **35100/4602-1/2021.ált.** számú **szakhatósági állásfoglalásában** az építésügyi hatósági engedély kiadásához **tűzvédelmi szempontból kikötésekkel hozzájárult, amely állásfoglalás** indoklási 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 dokumentáció elbírálásánál figyelembe vettem a BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság által 35000/8543-3/2020.ált számon kiadott jóváhagyási engedély határozatot.

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 vezetőknek – annak hiányában a kivitelezőknek – 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 teljesítmény 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.13. 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 hatánapig 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 rendeltetés szerű 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.14. Az OTSZ 139. § (2) bekezdése szerint: „Az építmények villámcsapások hatásaival szemben 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.15. Az OTSZ 146-153. §-ban foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.

ad.16. Az OTSZ 79.-80. §-ban foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.

ad.17. Az OTSZ 135.-138. §-ban foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.

ad.18. Az 1996. évi XXXI. törvény 21. § figyelembe vételével, a kivitelezés megfelelőségének igazolása és ellenőrizhetősége céljából szükséges a nyilatkozat, ill. a dokumentáció benyújtása.

ad.19. Az 1996. évi XXXI. törvény 13. § (4) bekezdése figyelembe vételével szükséges.

ad.110. 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.111. 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 füstelvezetéséről szóló Tűzvédelmi Műszaki Irányelv (TVMI) vonatkozó pontjai alapján, valamint az OTSZ 88.-98. §-ban foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.

ad.112. Az OTSZ 96. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján.

ad.113. 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.114. 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.115. Az OTSZ 79. §-a alapján.

ad.116. Az OTSZ 154. § (1) bekezdése alapján szükséges.

ad.117. Az OTSZ 154. § (1) bekezdése alapján szükséges.

ad.118. 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 vállalás 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 55. § (4) bekezdése alapján.

ad./20. Az OTSZ 75-78. §-ban foglaltak teljesítése érdekében szükséges.

ad./21. Az OTSZ 83. §-ban foglaltak alapján.

ad./22. Az OTSZ 85. § (1) bekezdésében foglaltak alapján.

ad./23. A hivatkozott pontokra vonatkozó tűzvédelmi követelmények betartásának igazolása céljából szükséges.

ad./24. 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 üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé 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. szám) a 2021. február 26-án kelt, **35100/4004-1/2021.ált.** számú **szakhatósági állásfoglalásában** az építési engedély kiadásához **vízügyi, vízvédelmi szempontból kikötéssel hozzájárult, amely állásfoglalás** indoklási 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.

Az épület vízellátását, szennyvíz-, és csapadékvíz-elvezetését közműhálózatra csatlakozással tervezik megoldani. A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (1087 Asztalos Sándor út 4.) 063972/2020 ügyszámom (iratszám: I-202093581) kiadott, 2020. december 02. keltezésű előzetes tájékoztatásában szereplő 1. megoldás szerint, amennyiben a telken belül létesítendő magánút közforgalom számára megnyitásra kerül, valamint a támasztott további feltételek teljesülése esetén az út alatt létesítendő szennyvízcsatornát üzemeltetésre átveszi. A tiszta tetőfelületi csapadékvizeket átmeneti záportároló közbeiktatásával, késleltetéssel vezetik az egyesített rendszerű közcsatorna-hálózatba. Az étterem zsíros szennyvizei zsírfogó berendezésben, a pinceszinti garázsterületeken keletkező csurgalékvizek olaj-iszapfogó berendezésben történő tisztítást követően kerülnek a közcsatornába bevezetésre. A tiszta tetőfelületi csapadékvizeket átmeneti záportároló közbeiktatásával, késleltetéssel juttatják az egyesített rendszerű közcsatorna-hálózatba. A talajvizek esetlegesen - a szikkasztási próba eredményétől, valamint a kitermelendő víz mennyiségétől függően - telken belül szikkasztásra, vagy a közcsatornába elvezetésre kerülnek.

Vízügyi és vízvédelmi szempontból megállapítható, hogy a mélygarázs 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 PETIK Mérnöki Szolgáltató Kft. (1077 Budapest, Wesselényi u. 18.; a továbbiakban: Tervező) által készített, 2020. augusztusi keltezésű, 172/2020. tervszámú hidrogeológiai szakvélemény (a továbbiakban:

Hidrogeológiai szakvélemény) szerint a mélygarázs és a munkatér körülhatárolását vízzáró agyagrétegbe bekötött résfallal tervezik megoldani.

Tervező a mélygarázs kiépülése miatt bekövetkező talajvíz visszaduzzasztás mértékének és kihatásának megállapítására számításokat végzett. Tervező megállapítása szerint a talajvíz áramlását az épület csak a becsült maximális talajvízszint (108,0 mBf.) és az agyagréteg felső síkja (103,0 mBf.) közötti felületen akadályozza, vagyis az áramlást akadályozó felület magasságát Tervező 5,0 m-nek, szélességét pedig 50,0 m-nek tekintette, a vízáteresztőképességi együtthatót a talajrétegződés alapján $7,0 \times 10^{-2}$ cm/s-nak adta meg.

A Hidrogeológiai szakvélemény szerint az elvégzett számítás eredményei alapján a talajvíz visszaduzzasztás mértéke 0,15 m-nek, a visszaduzzasztás hatótávolsága 6,13 m-nek adódott. Tervező megállapítása szerint a talajvíz visszaduzzasztás a legkedvezőtlenebb esetben lehet 0,15 m, ami a becsült maximális talajvízszint és a mértékadó talajvízszint közötti 0,50 m alatti érték, vagyis a tervezett mélygarázs kiépítésének várhatóan nem lesz káros hatása a környező épületek szigetelésére és felúszás elleni stabilitására.

A közterületi ivó-, csapadék-, és szennyvízhálózat építése a Vgtv. 28/A § (1) bekezdése, valamint a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése alapján vízjogi létesítési engedély köteles tevékenységnek minősül.

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 terület a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint érvényes és végleges határozattal kijelölt vízbázist nem érint.

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.

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.”

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 a műszaki biztonsági, közegészségügyi,

közlekedésbiztonsági, élelmiszer-biztonsági, ásványvagyon-védelmi, örökségvédelmi, táj- és természetvédelmi, valamint környezetvédelmi **szakkérdéseket**.

A fenti jogszabályhelyeken foglaltaknak megfelelően jelen döntésem rendelkező részében a műszaki biztonsági, közegészségügyi, élelmiszer-biztonsági, ásványvagyon-védelmi, örökségvédelmi, táj- és természetvédelmi, valamint környezetvédelmi szakkérdéseket vizsgáltam, kikötéseimet és figyelemfelhívásaimat feltüntettem.

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

Műszaki biztonsági szempontból tett kikötésemet az alábbi jogszabályhelyek alapján tettem:

1. A 146/2014. R. 2. § 10. pontja, és 2. melléklet II. pontja alapján.
2. A **146/2014. R. 3.** melléklet I. pontja.
3. A **312/2012. R. 39. § (1)** és a **146/2014. R. 3. § (1)** bekezdése alapján.
4. A **312/2012. R. 22. (1)** bekezdése szerint.
5. 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.

II. A táj- és természetvédelmi, valamint környezetvédelmi szakkérdéseket vizsgáltam, e szakkérdés tekintetében jelen döntésem rendelkező részében kikötést tettem, a tervezett építési tevékenység a kikötésben foglaltak figyelembevételével, táj- és természetvédelmi, valamint környezetvédelmi érdeket nem sért.

A vizsgált szakkérdések:

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.

Tárgyi ingatlan 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 földrészeletről szóló **14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet** által meghatározott Natura 2000 hálózat területének, illetve a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló **16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet** által megállapított barlang felszíni védőövezete sem érinti.

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

A *levegő védelméről* szóló **306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet** [a továbbiakban: 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet] **36. § (2)** bekezdése szerinti, a Pest Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság) hatáskörében tartozó engedély köteles légszennyező pontforrás nem létesül. A fűtési hőigényt távhővel biztosítják.

A kivitelezési munkák során többnyire diffúz levegőterhelés jöhet létre, amelynek megelőzésére/mérséklésére a **306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 26. § (2)** bekezdésében, valamint a **28. § (2)** bekezdésében foglaltakat kell figyelembe venni.

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

Tárgyi irodaház létesítésével kapcsolatban a Környezetvédelmi Hatóság a *környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló **314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet** [a továbbiakban: 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet] **3.** számú mellékletének **128.** pontja szerinti **előzetes vizsgálati eljárást folytatott le.** Az előzetes vizsgálati eljárást lezáró **PE-06/KTF/01446-4/2021.** számon kiadott határozatban megállapítást nyert, hogy a Budapest XIV. kerületi Dürer Kert és környéke Ingatlanfejlesztésének **jelentős környezeti hatás nincs**, hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges. A határozat 2021. január 30. napján véglegessé vált.

Az előzetes vizsgálati dokumentáció tartalmazta tárgyi ingatlanon tervezett 2 szintes Dürer Park Irodaház és összesen: 535 férőhelyes mélygarázs kialakítását.

A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló **284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet** [a továbbiakban: 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) bekezdése** 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 beruházás első fázisában az irodaház (Dürer Park Irodaház) kerül kivitelezésre.

A benyújtott dokumentációból megállapítottam, hogy a létesítmény üzemeltetéséhez zajforrások telepítését tervezik és a létesítmény hatásterületén védendő építmények találhatóak.

A munkavégzések során a munkagépek folyton változó pozícióban dolgoznak, ezért folyamatosan változik az egyes védendő objektumokat érő zajterhelés mértéke is.

A dokumentum számításai alapján megállapítottam, 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 munkákból származó környezeti zajterhelés nem lépheti túl a zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló **27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet** [a továbbiakban: 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet] **2. számú mellékletében** előírt zajterhelési határértékeket.

Amennyiben a zajterhelés túllépése várható a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 13. § (1) bekezdése szerint: „A kivitelező felmentést kérhet a külön jogszabály szerinti zajterhelési határértékek betartása alól a környezetvédelmi hatóságtól.

a) egyes építési időszakokra, ha a kibocsátási határérték-kérelem szerint a zajkibocsátás műszaki vagy munkaszervezési megoldással határértékre nem csökkenthető,

b) építkezés közben előforduló, előre nem tervezhető, határérték feletti zajterhelést okozó építőipari tevékenységekre.”

A **284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 13. § (2) bekezdése**: „A kérelemben meg kell jelölni a határérték túllépés okát, a felmentéssel érintett időszak kezdő és végnapját, a zajcsökkentés érdekében tervezett intézkedéseket és azok várható eredményeit.”

Fentiek alapján felhívom az Építető figyelmét az alábbiakra:

1. A **27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes számú rendelet 2. számú melléklete** szerinti zajterhelési határértékek túllépésével érintett építési fázisok csak véglegessé vált zajterhelési határérték betartása alóli felmentés és túllépési engedély határozat birtokában végezhetőek.

2. Az építés idejére a **zajterhelési határértékek betartása alóli felmentést** a Környezetvédelmi Hatóság bírálja el külön eljárásban, amelyet nem ÉTDR rendszerben, hanem **cégkapun keresztül kell benyújtani.**

3. A **határérték betartása alóli felmentés és túllépési engedély kérelmet a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 13. § (2) bekezdése** szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően kell elkészíteni.

4. A **környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól** szóló **14/2015. (III. 31.) FM rendelet 1. melléklet 18. pontjában** meghatározottak szerint az építési munkákra vonatkozó zajterhelési határérték betartása alóli felmentés **210 000 Ft igazgatási szolgáltatási díjat** a Pest Megyei Kormányhivatal Magyar Államkincstárnál vezetett **10023002-00299671-38700006** számú előirányzat-felhasználási számlájára **szíveskedjék megfizetni, amelyet a kérelemhez mellékelni szíveskedjen.**

5. Az **elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól** szóló **2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésében** felsorolt természetes és jogi személyek 2018. január 01. napjától **108. § (5) bekezdése alapján elektronikus ügyintézésre kötelesek. a**

A környezeti zajvédelmi szempontból a kikötéseimet a fentiek alapján tettem.

A földtani közeg védelmére vonatkozó követelmények való megfelelés.

A benyújtott dokumentációban foglaltak szerint a tárgyi telken egy „A+” kategóriás, landmark jellegű, spekulatív 7 emeletes irodaházat kívánnak létesíteni, amely során 2 pincszinten összesen 531 parkolóhely kerül kialakításra.

A telken a meglévő épületcsoport elbontásra került. A tervek szerint a - 2. szint padlóvonala az utcaszint alatt ~7,2 m-rel készül.

A beruházással érintett terület a Környezetvédelmi Hatóság nyilvántartása szerint kármentesítést nem érint. Fentiek figyelembevételével földtani közeg védelme szempontjából tettem a kikötéseimet.

A **314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 2/A. § (1) bekezdése és (2) bekezdésének a) pontja** szerint, a **13. számú melléklet** szerinti adatlap alapján annak vizsgálata, hogy az építési tevékenység és az **építményben folytatott tevékenység kapcsán jelentős környezeti hatások feltételezhetők-e.**

Környezetvédelmi Hatóság a **314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet** szerint az előzetes vizsgálati eljárás lezárásaként a **PE-06/KTF/01446-4/2021.** számú határozatban megállapította, hogy a Budapest XIV. kerületi Dürer Kert és környéke Ingatlanfejlesztésének **jelentős környezeti hatása nincs, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.**

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 vizsgálendő szakkérdés. A Környezetvédelmi Hatóság hatósági jogkörében vizsgálja a keletkezett hulladékok jogszabályoknak megfelelő elhelyezését, hasznosítását. A dokumentáció szerint a meglévő épületcsoport nagy része bontásra kerül.

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-KvVM rendeletben** [a továbbiakban: 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM 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.
- A felelős műszaki vezetőnek a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 13. § (3) bekezdés n) pontja alapján értesítenie kell a Környezetvédelmi Hatóságot arról, hogy az építési munkaterületen keletkezett hulladék mennyisége eléri a 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM rendelet 1. sz. mellékletében előírt mennyiségi küszöbértéket.
- **Amennyiben a keletkezett bontási hulladék mennyisége elérte** a 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM rendeletben megállapított küszöbértéket az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló **191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 5. számú melléklet** alapján elkészített **építési/bontási hulladék nyilvántartó lapot, valamint a bontási hulladék kezelését igazoló dokumentumokat be kell nyújtani.**
- Az építési tevékenység 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.

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

A tárgyi építmény építési engedélyezése során a közlekedési szakkérdést az utügyi érdekek és a forgalom biztonsága követelményeinek érvényre juttatása érdekében vizsgáltam meg és benyújtott dokumentumok alapján megállapítottam, hogy a tervezett építmény építése a közúti forgalom biztonsága és a közút állagának védelme érdekében, a közúti közlekedésről szóló **1988. évi I. törvény** előírásai alapján tett előírásokkal engedélyezhető.

Útügyi szempontból az építési engedélyezési eljárás során a közút- és a forgalomtechnikai kezelő is feltételekkel adott kezelői hozzájárulást, amelyek betartását a rendelkező részben előírtam.

IV. 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.

Kikötésemet a higiénés és egészségvédelmi, az ivóvíz minőségi, a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos szakkérdések vizsgálata során a közegészségügyi, járványügyi vonatkozású követelmények figyelembevételével az alábbi jogszabályhelyek és szakmai előírások alapján tettem meg:

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

V. Az élelmiszerbiztonsági szakkérdéseket vizsgáltam, e szakkérdés tekintetében jelen döntésem rendelkező részében kikötéseket tettem, a tervezett építési tevékenység a kikötésekben foglaltak figyelembevételével élelmiszerbiztonsági 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-higiéniáról 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 kikötés nélkül engedélyezhető.

VI. 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 tervezési terület nem felszínmozgás-veszélyes, alábányászottsággal nem érintett.

Nyomvonaljellegű szénhidrogén létesítmény vagy gázvezeték üzemeltetője egyetértésének megtagadását, vagy a feltételek sérelmességét az eljárás során az Építető nem jelezte.

A rendelkező részben előírt kikötéseket 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 tettem, mivel számításom szerint az építés során kitermelt ásványi nyersanyag mennyisége meghaladja az 500 m³ mennyiséget.

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 épület terepszint alatti beépítettsége ~8 690 m², az alapozás felszínhez viszonyított mélysége átlagosan 8,4 m. Ennek alapján a tárgyi építési tevékenység során kitermelendő anyag mennyisége ~73 000 m³.

A talajvizsgálati jelentés adatai alapján az ásványi nyersanyagoknak nem minősülő, mesterséges feltöltés vastagsága a területen átlagosan 2,1 m-re tehető. Az előbbieket figyelembevételével az építési tevékenység során kitermelendő ásványi nyersanyag várható mennyisége megközelítőleg 54 750 m³, amely meghaladja az 500 m³ mennyiséget.

A talajvizsgálati jelentés szerint a terület alatt homok, kavicsos homok, homokos kavics és 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 az 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.

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 területről elszállított, nem hulladéklerakóban véglegesen elhelyezett (kezelési kódok: D1, D4, D5) ásványi nyersanyag 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.mbfisz.gov.hu honlapról letölthető az alábbi menüpont elérési útvonalon: *Hatósági ügyfeleknek – Bevallások – Szilárd Ásványi Nyersanyag – szilard_asvanyi_nyersanyag_engedelyes.*

A kereskedelmi építménynek a létesítés helye szerinti településre és vonzáskörzetére gyakorolt környezeti, közlekedési és településrendezési hatásaival összefüggő szakkérdés vizsgálata során az alábbiakat állapítottam meg:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban **Étv.**) **57/B. § és az 57/C. § (1)** bekezdése az alábbiak szerint szabályoznak:

„57/B. § E fejezet alkalmazásában kereskedelmi építmény: a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény szerinti üzlet és bevásárlóközpont.”

„57/C. § (1) Az építési engedélyhez kötött építési tevékenységgel megvalósuló, 400 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi építmény építésének, átalakításának, valamint a 400 m²-t meghaladó bruttó alapterületre való bővítésének építésügyi hatósági engedélyezési eljárásában az országos illetékességgel eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal vezetője (a továbbiakban: Kormányhivatal) - amennyiben annak törvényi és kormányrendeleti feltételei fennállnak - szakkérdésben nyilatkozik. A szakkérdésben született nyilatkozattól az építésügyi hatósági engedélyezési eljárás során hozott döntésben nem lehet eltérni.

A kereskedelemről szóló **2005. évi CLXIV. törvény** (a továbbiakban **2005. évi tv.**) **2. § 27.** pontja alapján **„27. üzlet: kereskedelmi tevékenység folytatása céljából létesített vagy használt épület, illetve önálló rendeltetési egységet képező épületrész, helyiség, ideértve az elsődlegesen raktározás, tárolás célját szolgáló olyan épületet vagy épületrészt is, amelyben kereskedelmi tevékenységet folytatnak;”**

„üzlet: kereskedelmi tevékenység folytatása céljából létesített vagy használt épület, illetve önálló rendeltetési egységet képező épületrész, helyiség, ideértve az elsődlegesen raktározás, tárolás célját szolgáló olyan épületet vagy épületrészt is, amelyben kereskedelmi tevékenységet folytatnak;”

A **2005. évi tv. 2. § 9., 13. és 5.** pontjai alapján:

„2. § 9. kereskedelmi tevékenység: kis-, illetve nagykereskedelmi tevékenység, valamint kereskedelmi ügynöki tevékenység;”

„13. kiskereskedelmi tevékenység: üzletszerű gazdasági tevékenység keretében termékek forgalmazása, vagyoni értékű jog értékesítése és az ezzel közvetlenül összefüggő szolgáltatások nyújtása a végső felhasználó részére, ideértve a vendéglátást is;”

„5. forgalmazás: kereskedelmi tevékenység keretében valamely termék értékesítése, fogyasztás vagy használat, illetve igénybevétel céljára ellenérték fejében történő rendelkezésre bocsátása,”

Jelen kérelem a tervezett épületben a földszinten étterem létesítésére irányul, összesen 671, 64 m² alapterülettel.

A kereskedelmi tevékenység végzésére tervezett építményrész az előzőekben hivatkozott **2005. évi tv. 2. § 27., 9., 13. és 5.** pontjai alapján kimeríti az **Étv. 57/B. §-a** szerinti kereskedelmi építmény fogalmát.

A fentiek alapján jelen eljárás során megkerestem a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatalt vezető kormány megbízottat a kereskedelmi építménynek a létesítés helye szerinti településre és vonzáskörzetére gyakorolt környezeti, közlekedési és településrendezési hatásaival összefüggő szakkérdés vizsgálat céljából.

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatalt vezető kormány megbízott a 2021. február 24-én kelt, **HB/11-HAT/00663-2/2021.** számú levelében foglaltak szerint a szakkérdés vizsgálatának feltételei jelen eljárásban nem állnak fenn az alábbiak szerint:

„A Dürer Befektetési Kft. (székhely: 1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19-21.) kérelmező az 1146 Budapest XIV. ker. Ajtósi Dürer sor 19. szám alatti és az 1146 Budapest XIV. ker. Abonyi utca 19. szám alatti, 32707/7 helyrajzi számú ingatlanon új irodaépület és az épületben 19 db gépészeti felvonó berendezés létesítésének

építési engedélyezési eljárásában szakkérdés elbírálására irányuló nyilatkozat iránt érkezett megkeresésével kapcsolatban a következő tájékoztatást adja a Kormányhivatal.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 57/C. § (1) bekezdése alapján az építési engedélyhez kötött építési tevékenységgel megvalósuló, 400 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi építmény építésének, átalakításának, valamint a 400 m²-t meghaladó bruttó alapterületre való bővítésének építésügyi hatósági engedélyezési eljárásában az országos illetékességgel eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal vezetője – amennyiben annak törvényi és kormányrendeleti feltételei fennállnak – szakkérdésben nyilatkozik.

A megkeresés, valamint a csatolt alaprajzok és az építészeti műszaki leírás helyiséglista melléklet című dokumentum alapján megállapítható, hogy a tervezett beruházás egy 2 pinceszinttel, valamint 8 emelettel rendelkező irodaépület létrehozására irányul. Az építésügyi hatóság megkeresésében a vizsgálat tárgyaként megjelölt **földszinti étterem** a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény (a továbbiakban: Kertv.) 2. § 30. pont szerinti **vendéglátás kategóriájába sorolandó**, mely szerint a vendéglátás kész- vagy helyben készített ételek, italok jellemzően helyben fogyasztás céljából történő forgalmazása, ideértve az azzal összefüggő szórakoztató és egyéb szolgáltató tevékenységet is.

Az Étv. 57/B. § alapján kereskedelmi építmény a Kertv. szerinti üzlet és bevásárlóközpont.

A Kertv. 2. §-a tartalmazza a 27. pontban az üzlet meghatározását, melynek értelmében kereskedelmi tevékenység folytatása céljából létesített vagy használt épület, illetve önálló rendeltetési egységet képező épületrész, helyiség, ideértve az elsődlegesen raktározás, tárolás célját szolgáló olyan épületet vagy épületrészt is, amelyben kereskedelmi tevékenységet folytatnak.

A Kertv. 2. §-a 13. pontja szerint kiskereskedelmi tevékenységnek minősül az üzletszerű gazdasági tevékenység keretében termékek forgalmazása, vagyoni értékű jog értékesítése és az ezzel közvetlenül összefüggő szolgáltatások nyújtása a végső felhasználó részére, ideértve a vendéglátást is.

Ezen meghatározásban szereplő vendéglátás a termékek forgalmazásával közvetlenül összefüggő szolgáltatások körébe tartozik, azonban **az önállóan végzett vendéglátó tevékenység nem minősül kereskedelmi tevékenységnek**. Ezt a tényt nem befolyásolja, hogy kereskedelmi tevékenység keretében valamely terméket (pl. élelmiszer) fogyasztás céljára értékesítenek.

Tekintettel arra, hogy a tervezett épületben nem valósulna meg kiskereskedelmi célú rendeltetési tevékenység, így ezzel nem hozható összefüggésbe az étterem, mint vendéglátási egység.

A fentiek alapján megállapítható, hogy **az étterem nem minősül üzletnek, illetve bevásárlóközpontnak sem, a kormányhivatalnak nincs hatásköre a fenntarthatósági szempontok vizsgálatára**, így az építési engedélyezési eljárásba nem kell bevonni.”

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 foglaltak 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 **141/2018.R. 5. § (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 **tervtanács** **véleményt nem kell beszerezni, valamint településképi véleményezési eljárást nem kell lefolytatni.**”

A fentiek alapján a tervezett építési tevékenységgel összefüggésben az **Építetőnek tervtanács** **állásfoglalást és településképi véleményét nem kellett benyújtania.**

Az **Étv. 18. § (1)** bekezdése kimondja, hogy építési tevékenységet végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat 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 Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testületének Zuglói kerületi építési szabályzatáról szóló **12/2019.** (VI. 14.) **önkormányzati rendelete** (a továbbiakban: **ZKÉSZ**) és **mellékletét** képező szabályozási terv (a továbbiakban: **SZT**) a hatályosak.

A tárgyi építési tevékenységgel érintett ingatlan az **FRSZ** alapján **Vi-2** jelű – „*Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület*” területfelhasználási egységbe, az **SZT** szerint a **Vi-2/14** jelű – „*intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület*” építési övezetbe tartozik.

A tárgyi ingatlanra vonatkozóan az **SZT** terepszint feletti és terepszint alatti építési helyet jelöl.

A **ZKÉSZ 109. § (1)** bekezdése **i)** pontja alapján a tárgyi ingatlanon **iroda rendeltetés elhelyezhető.**

A **ZKÉSZ 3.** mellékletének **12.** táblázatának **15.** sora alapján a **Vi-2/14** jelű építési övezetben a beépítés módja **zárt sorú**, a megengedett legnagyobb beépítés mértéke a terepszint felett **50 %**, megengedett legnagyobb beépítés mértéke a terepszint alatt **60 %**, a zöldfelület legkisebb mértéke **30 %**, és a megengedett épületmagasság **7,5 m – 18,0 m**.

A **141/2018.R.** a tárgyi beruházásra vonatkozóan az alábbiak szerint rendelkezik:

„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) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy

a) a hatályos OTÉK előírásait a (2) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni,
b) ha a hatályos településrendezési eszköz és az OTÉK a beépítés (2) bekezdésben meghatározott sajátos szabályaival ellentétes, vagy azzal össze nem egyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési eszközt 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. az érintett ingatlanon, illetve a megosztásával kialakuló ingatlanokon kerületi építési szabályzatban megjelölt, az „építési hely terepszint felett beépíthető része” és a „terezszint alatti építmény elhelyezésére szolgáló terület” határain túl is el lehet helyezni épületet,

2. a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 70%,

3. a terepszint alatti szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 1,4 m²/m²,

4. a terepszint feletti szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke - az e) alpontban foglalt kivétellel - 3,0 m²/m²,

5. a 32707/7 helyrajzi számú ingatlan tekintetében a terepszint feletti 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 építménymagasság 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 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 útról is lehet biztosítani,

19. a beépítésre szánt terület megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút a közforgalom számára megnyitott magánútként vagy más útként 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 is elhelyezhető,**
- 24. a telek természetes terepszintje tartós vagy végleges kialakítással legfeljebb 1,5 méterrel változtatható meg.”**

A benyújtott tervdokumentáció alapján a telek beépítési módja szabadonálló lesz, de a tervezett épület a szomszédos iskolaépülethez az utcafronton zárt sorúan csatlakozik.

A benyújtott tervdokumentáció alapján a terepszint alatti beépítettség **61,56 %** (< 70 %), a beépítettség a terepszint felett **43,33 %** (< 50 %), a terepszint feletti szintterületi mutató **2,43 m²/m²** (< 2,50 m²/m²), a terepszint alatti szintterületi mutató **1,20 m²/m²** (< 1,40 m²/m²), a zöldfelület **30,81 %** (> 30 %) és az épületmagasság pedig **23,28 m** lesz (7,5 m < 23,28 m < 35,0 m) lesz.

A fent leírtak alapján a tervezett beépítés az ingatlanra vonatkozó beépítési paramétereknek megfelel.

A **ZKÉSZ** az alábbiak szerint szabályoz:

„39. § (1) Erkély és zárterkély csak a legalább 18 méter szélességgel szabályozott közterület vagy magánút területébe nyúlhat be, a (2) bekezdésben részletezett feltételek szerint.

(2) Épületrész csak az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben foglaltak szerint, a terepcsatlakozástól mért 4,0 méteres magasság felett nyúlhat túl a homlokzati síkon kívülre, ha a túlnyúlás hossza legfeljebb a homlokzat hosszának a 3/5-e, a kiugrása legfeljebb 1,0 méter, és az elhelyezésére a szomszédos telek határától legalább a kiugrás másfélszeresének megfelelő, de legalább 1,0 méter távolságra kerül sor.”

„40. § (1) Az épületnek a telek oldalhatárával legalább 60°-os szöget bezáró homlokzati falában és a tetőn nyílás és nyílászáró a telekhatártól legalább 1,0 méter távolságra létesíthető.

(2) A telek oldalhatárától mért 3,0 méteren belül tetőterasz nem alakítható ki, kivéve, ha a zárt sorúan csatlakozó épület tűzfala a tetőterasz mellvédjénél legalább 1,5 méterrel magasabb.”

Az Ajtósi Dürer sor szélessége 18,18 m, ezért erkély a közterület területébe nyúlhat. A tervezett közterületi benyúlás mértéke **0,92 m** (< 1,0 m), szélessége **34,48 m** (< 34,52 m) és a szomszédos ingatlantól való távolsága **23,05 m** (> 1,5x0,92 m).

A benyújtott tervdokumentáció alapján a tervezett épület a szomszédos meglévő iskolaépülethez zárt sorúan csatlakozik, és **az új épületen a telekhatártól 1,5 m** (< 1,0 m) **távolságra tervezett nyílászáró**, továbbá a zárt sorúan csatlakozó épületrészen tervezett **tetőterasz a telek oldalhatárától 4,83 m** (> 3,0m) **távolságra tervezett.**

A kérelem mellékleteként benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentációt megvizsgálva megállapítottam, hogy a tervezett építési munka az FRSZ és a ZKÉSZ előírásainak a 141/2018.R-ben rögzített eltérésekkel 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.

(3) A (2) bekezdés szerint számított minden megkezdett 50 db várakozóhelyből legalább egyet a mozgásukban korlátozottak részére kell kialakítani, amelyekből legfeljebb négy helyezhető közvetlenül egymás mellé.

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

Az **OTÉK 4. melléklet 14. pontja** alapján egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után.

A **ZKÉSZ 15. § (9)** bekezdése alapján:

„15. § (9) A Vágány utca – MÁV ceglédi vasútvonala – Kerepesi út – Dózsa György út által határolt területen és a gyorsvasúti megállóhely 500 méter sugarú távolságán belül az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott számú gépjármű várakozóhely 50 %-ának az elhelyezését kell biztosítani, kivéve (...)”

A tárgyi ingatlan a **ZKÉSZ 2. §-a** alapján:

„a) gyorsvasút: az 1. mellékletben „meglévő/tervezett gyorsvasút felszínén” és a „meglévő/tervezett gyorsvasút felszín alatt” kötelező érvényű elem megjelöléssel jelölt metró és HÉV vonalak összessége”

A **ZKÉSZ 1. melléklete** alapján a tárgyi ingatlan gyorsvasúti megállóhely 500 méter sugarú távolságán belül helyezkedik el, ezért a **ZKÉSZ 15. § (9)** szerint **alkalmazható az 50 %-os gépjármű várakozóhely kedvezmény.**

A benyújtott tervdokumentáció részét képező berendezési terv alapján a tervezett irodaépületben az iroda (és egyéb) önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek összes nettó alapterülete 21.210,78 m², amely után $(21.210,78 / 20) \times 0,5 = 531$ db személygépkocsi elhelyezési kötelezettsége keletkezik az Építetőnek.

A benyújtott tervdokumentáció alapján a tárgyi épületen belül a 2 pincszinten összesen **531 db személygépkocsi elhelyezését biztosítják**, amelyek közül 11 db mozgásukban korlátozottak részére tervezett.

Az **OTÉK 7. mellékletének 10. pontja** alapján az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m² alapterülete után 1 db kerékpár elhelyezését kell biztosítani.

A benyújtott tervdokumentáció részét képező berendezési terv alapján a tervezett irodaépületben az iroda (és egyéb ellátó) terület összes nettó alapterülete 21.210,78 m², amely után $21.210,78 / 100 = 213$ db kerékpár elhelyezését kell biztosítani.

A kérelem mellékleteként benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció alapján a tervezett épületben a parkolószínten 20 db, az épületen kívül a bejáratok előtt 20 db és a szomszédos telekhatár mentén 173 db, azaz **összesen 213 db kerékpár elhelyezését biztosítják.**

A fent leírtak alapján a tervezett építési munka az Étv. 31. §-ában foglaltak, az OTÉK és a ZKÉSZ vonatkozó előírásainak megfelel.

A **312/2012.R. 11/A. § (1)** bekezdés **a)** pontja az alábbiak szerint rendelkezik:

„11/A. § (1) Ha az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (2)-(3) és (5)-(6) bekezdésében kijelölt építésügyi hatóság (a továbbiakban: kiemelt építésügyi hatóság) engedélyezési eljárásában a 6. melléklet III. táblázatában meghatározott valamely szakkérdés vizsgálatának van helye,

a) a kérelemhez csatolni kell az 5. mellékletben az adott szakkérdéssel összefüggésben meghatározott dokumentációt,”

A **312/2012.R. 5. melléklet IV. cím 3. pontja** alapján:

„**IV. A műszaki biztonsági szakhatóság állásfoglalásának megkéréséhez szükséges dokumentáció**
3. A felvonóról, mozgólépcsőről és mozgójárdákról szóló kormányrendelet (a továbbiakban: Rendelet) hatálya alá tartozó berendezések esetében, az 1. és 2. pontban meghatározottaktól eltérően a Rendeletben, a kérelemhez előírt tartalmú dokumentáció és nyilatkozat.”

A **146/2014. R. 2. melléklet I. címe** rendelkezik a berendezések létesítésének műszaki-biztonsági engedélyezési dokumentációjáról.

Építető kérelme mellékleteként becsatolta a fenti jogszabályi előírásoknak megfelelő dokumentációt.

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.

Az engedélyezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció a **312/2012. R. 8. számú mellékletében** rögzített tartalmi követelményeknek megfelel.

A **312/2012. R. 18. § (1)** bekezdésében 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 építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre.

A **312/2012. R. 6. § (1)** bekezdése és a **(3)** bekezdés **a) - c)** pontjai szerint az építési engedély iránti kérelem elbírálása során a hatóság helyszíni szemlét tarthat, valamint az építésügyi hatósági döntés meghozatalához szükséges tényállás keretében az építési tevékenység helyszínén, annak környezetében vizsgálja a döntés meghozatalának feltételeit.

BFKH a tárgyi ingatlanon meglévő zártosú beépítésű épületcsoport és abban meglévő 7 db gépészeti felvonó berendezés bontására vonatkozó bontási engedély ügyében **2021. január 22.** napján helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle tapasztalatai és a helyszíni szemlén készül fotódokumentáció alapján megállapítható, hogy az építési engedély megadásához szükséges, jogszabályokban rögzített feltételek fennállnak, a tervezett építési tevékenységet nem kezdték meg, valamint a kérelem mellékleteként benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció tartalma a helyszínen tapasztaltakkal összhangban van.

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

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

A határozatom rendelkező részében ismertetett feltételeket, figyelemfelhívásokat, általános előírásokat a következő jogszabályok alapján tettem:

1. **A tárgyi építési tevékenységet magába foglaló beruházás a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 7. § 20. pontja szerinti nagyberuházásnak minősül, ezért a beruházással érintett ingatlanra vonatkozóan – a Kötv. 23/C. § (1) bekezdése és a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 38. § (1) bekezdése alapján – a Várkapitányság Nonprofit Kft. által 2020. évben készített előzetes régészeti dokumentációban (ERD) foglaltak betartását a rendelkező részben előírtam.**

A régészeti megfigyelés megkezdésének bejelentését a **68/2018 R. 29. § (1)** bekezdése alapján írtam elő.

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

A **Kötv. 82. § (1)** bekezdésének **a)** pontja, valamint a **c)-f)** pontjai és **(2)** bekezdése alapján.

2. 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.
3. Az **Étv. 31. § (1)** bekezdés **c)** pontja szerint az építmény elhelyezése során biztosítani kell a környezetvédelem és a természetvédelem sajátos követelményeit és érdekeit.
4. Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló **191/2009.** (IX. 15.) **Korm. rendelet 5. § (6)** bekezdése alapján.
5. Az **Étv. 31. § (1)** bekezdés **a)** pontja értelmében az építmény elhelyezése során biztosítani kell az építmény, továbbá a szomszédos építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát.
6. Az **OTÉK 60. § (3)** bekezdése alapján.
7. 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.
8. 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.

9. 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.
10. Az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló **7/2006.** (V. 24.) **TNM rendelet 8.** melléklet **1.** pontja alapján.
11. A fás szárú növények védelméről szóló **346/2008.** (XII. 30.) **Korm. rendelet 6. §-a** és **Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének** a fás szárú növények védelméről, kivágásáról és pótlásáról szóló **62/2012.** (XI.30.) **önkormányzati rendelete** alapján.

Továbbá:

- **Étv.;**
- **OTÉK.;**
- **312/2012. R.;**
- **146/2014. R.,**
- az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló **191/2009.** (IX. 15.) **Korm. rendelet;**
- a hulladékok jegyzékéről szóló **72/2013.** (VIII. 27.) **VM rendelet;**
- a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló **284/2007.** (X. 29.) **Korm. rendelet;**

- a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló **27/2008.** (XII.3.) **KvVM-EüM** együttes rendelet,
- az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló **45/2004** (VII. 26.) **BM-KvVm** **együttes rendelet**;
- az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről szóló **4/2002.** (II. 20.) **SzCsM-EüM** együttes rendelet.

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)** bekezdésének jelen engedély kiadásakor hatályos állapota szerint:

„4. § (1) Szakhatóságot kell bevonni a használatbavételi engedélyezési eljárásba, ha az építési engedély megadásához 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.

Az építési engedély hatályáról a **312/2012.R. 21. § (1)** bekezdése alapján adtam tájékoztatást.

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 szakhatóság hatásterületet nem állapított meg.

A fent idézett jogszabályi hivatkozások, valamint az **Ákr. 10. §**-ban meghatározottak alapján a tárgyi eljárásban ügyfél az **Építető**, aki egyben a tárgyi és a szomszédos Budapest XIV. kerület, Ajtósi Dürer sor 21. – Zichy Géza utca 14. szám alatti, 32707/1 helyrajzi számú ingatlan **tulajdonosa**, valamint a szomszédos Budapest XIV. kerület, Ajtósi Dürer sor 15-17. – Abonyi utca 16. szám alatti, 32708 helyrajzi számú ingatlan **tulajdonosa**.

Az **Ákr. 41. § (1)-(3)** bekezdései 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)** 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.”

A tárgyi építésügyi hatósági engedély iránti kérelem ügyében a kérelem és mellékletei, valamint BFKH rendelkezésére álló adatok alapján a tényállás teljes körűen nem volt tisztázott, ezért az **Ákr. 41. § (1)** bekezdésében foglaltak szerint sommás eljárás feltételei nem álltak fenn, ezért a tárgyi eljárást az **Ákr. 41. § (2)** bekezdése és **Ákr. 43. § (1)** bekezdése alapján **teljes eljárásban folytattam le.**

A 2021. március 19-én kelt, **BP/2603/00223-26/2021.** számú végzésemmel az **Ákr. 43. § (2) bekezdésében és a 312/2012.R. 10. §-ban foglaltaknak megfelelően tájékoztattam az ügyfeleket az eljárás megindulásáról.**

A **312/2012. R. 10. § (4)** bekezdés i) pontja alapján a **BP/2603/00223-26/2021.** 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.

A **312/2012. R. 10. § (4)** bekezdésének k) pontja alapján felhívtam az eljárás megindításáról való tájékoztatást tartalmazó **BP/2603/00223-26/2021.** számú végzésemben az ügyfelek figyelmét arra, hogy – az **Ákr. 26. § (1)** bekezdésében meghatározottakon túl - ha a kapcsolattartás módjáról nyolc napon belül nem nyilatkoznak, az eljárással kapcsolatos érdemi döntésről az ÉTDR általános felületén milyen módon értesülhetnek.

Jelen döntésem meghozatalának időpontjáig a **BP/2603/00223-26/2021.** számú végzésemmel értesítettek **nyilatkozatot nem tettek**, kérelmet nem nyújtottak be, valamint a kapcsolattartás módjáról sem nyilatkoztak.

Azon ügyfelek, akik a kapcsolattartás tekintetében nyilatkozat adását elmulasztották, az eljárással kapcsolatos érdemi döntésről az ÉTDR rendszer Általános tájékoztatás felületén értesülnek.

A kérelem benyújtásakor hatályos, az illetékekről szóló **1990. évi XCIII. törvény** (a továbbiakban: **Itv.**) **29. § (1)** bekezdése alapján, valamint annak melléklete **XI. és XV.** címében foglaltak szerint az **építésügyi hatósági eljárásért illetéket kell fizetni:**

„XI. A külön jogszabály szerinti nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásokkal összefüggő hatósági eljárások illetéke

*A külön jogszabály szerinti nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásokkal összefüggő hatósági eljárások esetén az eljárásra egyébként irányadó illetékmérték **kétszeresét** kell fizetni.”*

„XV. Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatósági eljárás illetéke

I. Az építésügyi hatóságnál indított

1. építési (továbbépítési) engedélyezési eljárás alapilletéke 5 000 forint, melyen felül az illeték

b) új - más önálló rendeltetési egységet is tartalmazó - épület építése esetén lakásonként 10 000 forint, egyéb önálló rendeltetési egység esetén

ba) önálló rendeltetési egységenként 250 m² hasznos alapterületig 20 000 forint,

bb) a 250 m²-nél nagyobb hasznos alapterületű önálló rendeltetési egységenként 100 000 forint,

g) ha az építményben felvonó, mozgólépcső és mozgójárda is létesül, az építési engedélyezés az a)-f) pontokban foglaltakon felül 15 000 forint,”

A kérelem tárgyát képező irodaépület egy rendeltetési egység és az épületben 19 db gépészeti felvonó berendezés létesül.

A fentiek alapján a tárgyi építésügyi hatósági eljárás illetéke: $(5.000 + 1 \times 100.000 + 15.000) \times 2 = 240.000,-$ Ft.

Építető az eljárási illeték megfizetését az eljárás során **igazolta.**

Az **Építető** a vízügyi szakhatósági eljárást 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 döntés hirdetményi úton történő közlésének szabályait és módját az **Ákr. 88. §-a** szabályozza.

Jelen döntésemet az **Ákr. 80. § (1)** bekezdése, valamint az **Ákr. 81. § (1)** bekezdése alapján hoztam meg.

A bírósági felülvizsgálat lehetőségét az **Ákr. 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 kérelembe 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 **Itv. 56. § (1)**, valamint a **62. § (1)** bekezdés **h)** pontja rögzíti.

A keresetlevél előterjesztésére vonatkozó határidőről 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 **Ákr. 50. §** a következőképpen szabályoz:

„50. § [Az ügyintézési határidő]

(1) Ha törvény eltérően nem rendelkezik, az ügyintézési határidő az eljárás megindulásának napján kezdődik.

(2) Az ügyintézési határidő

a) automatikus döntéshozatal esetén huszonnégy óra,

b) sommás eljárásban nyolc nap,

c) teljes eljárásban hatvan nap.

(3) A (2) bekezdés c) pontjában meghatározott ügyintézési határidőnél **hosszabb határidőt törvény, rövidebb határidőt jogszabály állapíthat meg.**

(4) Az ügyintézési határidőn belül a döntés közlése iránt is intézkedni kell.

(5) Az ügyintézési határidőbe nem számít be

a) az eljárás felfüggesztésének, szünetelésének és

b) az ügyfél mulasztásának vagy késedelmének időtartama.

(6) Ha törvény vagy kormányrendelet valamely eljárási cselekmény teljesítésének határidejéről nem rendelkezik, a hatóság, az ügyfél és az eljárás egyéb résztvevője azonnal, de legkésőbb nyolc napon belül gondoskodik arról, hogy az eljárási cselekményt teljesítse vagy a végzést meghozza.

(7) Ha a hatóság testületi szerv, a hatáskörébe tartozó ügyben az ügyintézési határidőn belül, vagy ha ez nem lehetséges, a határidő letelte utáni első testületi ülésen határoz.

(8) Az ügyet soron kívül kell elintézni, ha

a) a kiskorú ügyfél érdekeinek veszélyeztetettsége indokolja,

b) életveszéllyel vagy súlyos kárral fenyegető helyzet elhárítása indokolja,

c) a hatóság ideiglenes biztosítási intézkedést rendelt el, vagy

d) a közbiztonság, a közrend vagy a nemzetbiztonság érdekében egyébként szükséges.

(9) Ha a határidőből kevesebb mint tizenöt nap van hátra, a további eljárási cselekményeket soron kívül kell elvégezni.”

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., **33.**, 37., 48., 49. és 50. 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.**”

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

A fentieket összegezve a tárgyi építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban az ügyintézési határidő **15 nap, amely időtartam első napja az Ákr. 46. § (2) bekezdése és az Étv. 53/C. § (1) bekezdése alapján 2020. december 23. napja, utolsó napja pedig** figyelembevéve az eljárás szünetelését **2021. év április hó 01. napja.**

Jelen döntésemet az előzőekben hivatkozott jogszabályokban előírt ügyintézési határidőn belül, soron kívül hoztam meg.

BFKH döntési hatásköre és illetékessége az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontján, Ngt. 1/A. § (1) bekezdésének a) pontjában rögzítettek figyelembevételével, az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. §-án, valamint a kormányzati igazgatásról szóló 2018. évi CXXV. törvény 39. § (1) bekezdésén, illetve 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. március 29.

dr. Sára Botond
kormány megbízott megbízásából:

osztályvezető helyett
Kosztju Anikó
főosztályvezető

A BP/2603/00223-29/2021. számú határozatról ÜGYFÉLI MINŐSÉGBEN az értesítettek körének feltüntetésével **értesül:**

1. Jelen döntésemről az ügyfelek hirdetményi úton értesülnek.

A BP/2603/00223-29/2021. számú határozatról TÁJÉKOZTATÁSUL értesül:

- | | |
|--|---------------|
| 1. Nagy Szabolcs– Építető és tulajdonos képviselője | ÉTDR |
| 2. Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzat Polgármestere – a 312/2012. R. 20. § (2) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján tájékoztatásul | Hivatali kapu |
| 3. Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság (v. Izügy, v. Izv. édelem) | ÉTDR |
| 4. Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság (tűzv. édelem) | ÉTDR |
| 5. Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal (kereskedelem) | ÉTDR |