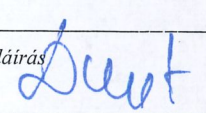


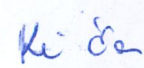
KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSI DOKUMENTUM¹

Gazdasági főosztályra érkezett

2022 DEC 07

BESZERZÉSI ELJÁRÁS EREDMÉNYÉNEK DOKUMENTÁLÁSA			
Költségvetési szerv	<u>Önkormányzat</u> / Polgármesteri Hivatal /		
Beszerezés tárgya	Városrendezési megállapodás Ajtósi Dürer sor, Zichy Géza utca, Abonyi utca		
Ügyirat száma	1/8684-4/2022		
Kiválasztott ajánlattevő	Dürer Befektetési Kft.		
Beszerezési érték	fedezetet nem igényel forint	ÁFA:	--- forint
ebből: tárgyév	forint	ÁFA:	forint
Kifizetés tervezett dátuma			
Ügyintéző (név, szerv. egység)	Főépítési Iroda		
Beszerezést kezdeményező	Dienes János főépítész	dátum 2022 DEC 05.	aláírás 
Eljárásrend	általános / <u>nagyértékű</u> / rendkívüli		
Ügylet			
Mellékletek	önkormányzati határozat kivonat, befizetést igazoló lap		
A lefolytatott beszerzési eljárás alapján a beszerzést elrendelem.			
KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁS DOKUMENTÁLÁSA			
Jogi ellenjegyzés	név Veress Zoltán	dátum 2022 DEC 07.	aláírás 
Kontír	COFOG	egyeti gyűjtő	
Fedezetigazolás	A fedezet rendelkezésre áll	dátum 2022 DEC. 07	aláírás 
Pénzügyi ellenjegyzés	név _____	dátum _____	aláírás _____
Jegyzői láttamozás (amennyiben nem a jegyző a kötelezettségvállaló)	dr. Tibi Zsolt jegyző	dátum 2022 DEC 08.	aláírás 
Kötelezettségvállaló	Horváth Csaba polgármester	dátum 2022 DEC 08	aláírás 
Regisztráció	név _____	dátum _____	aláírás _____

¹ A beszerzési szabályzat szerinti nagyértékű beszerzések, valamint szerződéskötéssel járó kötelezettségvállalások esetén kötelező a használata.

Ki: 

VÁROSRENDEZÉSI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat)

székhely: 1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

képviseli: Horváth Csaba polgármester

adószám: 15735777-2-42

bankszámlaszám: 11784009-15514004

statisztikai számjel: 15735777-8411-321-01

törzskönyvi azonosító száma: 735771

másrészről

Dürer Befektetési Kft. (a továbbiakban: Beruházó)

cím: 1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19-21.

képviseli: Szilágyi István ügyvezető

adószám: 26193575-2-42

bankszámlaszám: 10300002-10699185-49020013

statisztikai számjel: 26193575 6810 113 01

(a továbbiakban együtt: Felek) között, az Önkormányzat Képviselő-testületének ~~377~~/2022. (XII.24.) önkormányzati határozata alapján az alábbi feltételekkel:

1. A Beruházó a Budapest XIV. kerület, 32707/1,2,4-9 hrsz. ingatlanokon – iroda és lakó funkciójú – épületeket épít (a továbbiakban: Beruházás), melyhez szükséges a közterületek: Ajtósi Dürer sor ((32700/2) hrsz.), Zichy Géza utca ((32706) hrsz.) és Abonyi utca ((32733) hrsz.) csatlakozó részeinek – 1. melléklet szerinti – alakítása. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a ~~377~~/2022. (XII.24.) határozat 2. pontjában az érintett közterületekre vonatkozó közterület-alakítási tervet elfogadta.

DÜRER BEFEKTETÉSI KFT.
1146 Bp., AJTÓSI DÜRER SOR 19-21.
ADÓSZÁM: 26193575-2-42
CÉGJEGYZÉKSZÁM: 01-09-307020

2. Beruházó tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy a Beruházás jogerős építési engedélyekkel rendelkezik, a határozatokat (a hozzátartozó tervdokumentációk nélkül) Felek 2. mellékletként csatolják. Felek egybehangzóan megállapítják, hogy a Beruházó általi tájékoztatásnak a jelen városrendezési megállapodásban foglaltakra, illetve a Felek közötti kapcsolódó jog- és egyéb viszonyokra nincs hatása.

3. Az Önkormányzat – Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete Zuglói építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III.26.) rendelete 10. § (1) bekezdése alapján – hozzájárul ahhoz, hogy a Beruházó a Beruházás ingatlanjainak – gépjárművel történő közvetlen behajtásának – kiszolgálására több és szélesebb kapubehajtót valósítson meg az 1. mellékletben ábrázoltak szerint.

4. A Beruházó a kizárólagos tulajdonát képező 32707/7 hrsz-ú ingatlanon – a 1. mellékleten jelölt módon, legalább 3 méter szélességben – közhasználat céljára gyalogos és kerékpáros átjárást biztosít, az ingatlan-nyilvántartásban „telki (átjárási) szolgálatom” címen az Önkormányzat javára. A Beruházó a szolgalmi jog megalapításához és ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges vázrajzot az Önkormányzattal egyeztetett tartalommal elkészítette, melyet Felek 3. mellékletként csatolnak. Beruházó vállalja továbbá, hogy a – reggel 6 óra és este 22 óra közötti időszakra vonatkozóan – „telki (átjárási) szolgálatom” ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében a legkésőbb a Beruházás egészére, valamennyi elemére vonatkozó jogerős használatbavételi engedélyek rendelkezésre állását követő 5 (öt) munkanapon belül eljár, azaz az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezéshez szükséges eljárást megindítja. A fentiek teljesülése érdekében Beruházó és Önkormányzat olyan ügyvédi letéti szerződést kötnek, amely alapján Beruházó a „telki (átjárási) szolgálatom” bejegyzéséhez szükséges eredeti, a Beruházó által aláírt nyilatkozatot, feltétel nélküli hozzájárulást a letéteményes ügyvédnél letétbe helyez azzal a céllal és feltétellel, hogy amennyiben a fenti határidőben Beruházó nem tesz eleget a szolgálatom bejegyzési eljárás megindításának úgy a letétben lévő okiratok felszabadulásával Önkormányzat jogosult eljárni a szolgalmi jog bejegyzése iránt. A letéttel és a szolgalmi jog bejegyzésével kapcsolatos költségeket Beruházó viseli. Felek a letéti szerződést 4. mellékletként csatolják. Felek a félreértések elkerülése végett – összhangban a szolgalmi jog fenti tartalmával - rögzítik, hogy a Beruházó diszkrecionális jogkörén belül jogosult a jelen pont szerinti útnak éjszakai órákban (este 22.00 és reggel 6.00 óra közötti időszakban) közforgalom előli lezárására .

5. A Beruházás érdekében a Beruházó finanszírozásában a közterületek átalakítása szükséges, melyre tekintettel a Beruházó 250 000 000 forintot (azaz kétszázötven millió

forintot) az Önkormányzat 11784009-15514004 bankszámlájára a Képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül – számviteli bizonylat alapján - egyszeri hozzájárulásként fizet meg.

6. A Beruházó a 32707/2 hrsz.-ú ingatlanon egy utat, tartozékait, valamint ehhez kapcsolódva csapadékvíz elvezető rendszert, locsolóvíz rendszert, tűzvíz hálózati rendszert, térvilágítási rendszert (együttesen: „Út és kapcsolódó hálózatok”) hoz létre, amelyet a befejezést és a használatbavételt követően kíván ingyenesen tulajdonba, kezelésbe és üzemeltetésbe adni az Önkormányzatnak. Felek az Útra vonatkozó helyszínrajzot a jelen Szerződéshez 5. mellékletként csatolják. Önkormányzat szándéka az Utat és kapcsolódó hálózatokat tulajdonba, kezelésbe és fenntartásba átvenni, illetőleg adott esetben a jogszabályok szerinti mindenkori üzemeltetőnek (pld. Fővárosi Önkormányzat, közműszolgáltatók) átadni, és az Útnak a későbbiekben közútként korlátozásmentes használatát biztosítani és fenntartani. Erre a szándékra való tekintettel a Beruházó vállalja, hogy az Utat és kapcsolódó hálózatokat olyan műszaki tartalommal valósítja meg, amelyek a vonatkozó hatóságokkal történő előzetes egyeztetés eredményeit tükrözik annak érdekében, hogy az Önkormányzat az Út közúti funkcióját mindenkor biztosítani tudja. Felek szándékában áll az Út és kapcsolódó hálózatok végleges megvalósulása után, azok tulajdonba és kezelésbe adásával kapcsolatosan – ha a jogi-, pénzügyi- és műszaki feltételei megteremthetők - olyan külön megállapodást kötni, amelynek megkötéséről az Önkormányzat részéről a mindenkori Képviselő-testület jogosult majd dönteni az akkori összes körülmény mérlegelését követően. Felek rögzítik, hogy az Út és kapcsolódó hálózatok majdani tulajdonba adásával - mint ingyenes vagyonátadással – felmerülő, az Önkormányzatot esetlegesen terhelő adó, vagy egyéb közterheket a Beruházó viseli.

7. A 6. pontban körülírt Út és kapcsolódó hálózatok önkormányzat részére történő átadását Beruházó legkésőbb a Beruházás összes elemének használatba vételét követő 90 napon belül kezdeményezi.

8. A Beruházó – az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 36. § (6) bekezdésére figyelemmel, az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet 50. § (1/a) bekezdésének megfelelően – akként nyilatkozik, hogy – a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdése 1. pontjának megfelelő – átlátható szervezetnek minősül. A Beruházó nyilatkozatában foglaltak változása esetén arról haladéktalanul köteles az Önkormányzatot tájékoztatni.

9. A Felek kölcsönösen kijelentik, hogy magyar honosságú jogi személyek, megállapodáskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.

10. A Felek a megállapodásból adódó esetleges eltérő véleményüket elsősorban tárgyalásos módon próbálják rendezni. A megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testületének a városrendezési jogintézményekről szóló 12/2021. (III.26.) önkormányzati rendelete rendelkezései az irányadóak.

11. A Beruházó tudomásul veszi, hogy Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének a közérdekű adatok közzétételéről és a közérdekű adatok megismerésére irányuló igények teljesítésének rendjéről szóló 28/2014. (XI. 18.) önkormányzati rendelet alapján az Önkormányzat - az esetlegesen személyes adatnak minősülő adatok kivételével - a városrendezési megállapodást teljes terjedelmében közzéteszi a honlapján.

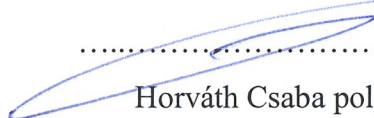
Jelen megállapodást a Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, alulírott helyen és napon 6 példányban írták alá, melyből 3 példány a Beruházót, 3 példány az Önkormányzatot illet.

Budapest, 2022. november 23.

2022 DEC 08
Budapest, ...



Szilágyi István ügyvezető
Dürer Befektetési Kft.
Beruházó



Horváth Csaba polgármester
Budapest Főváros XIV. Kerület
Zugló Önkormányzata



DÜRER BEFEKTETÉSI KFT.
1146 BP., AJTÓSI DÜRER SOR 19-21.
ADÓSZÁM: 26193575-2-42
CÉGJEGYZÉKSZÁM: 01-09-307020

Pénzügyi ellenjegyzés:

2022 DEC. 08

1. melléklet: Közterület alakítási terv

2. melléklet: jogerős építési engedélyek elektronikusan hitelesített, záradékolt dokumentumként (a hozzátartozó tervdokumentációk nélkül)

3. melléklet: telki (átjárási) szolgálatomhoz szükséges vázrajz

4. melléklet: letéti szerződés

5. melléklet: 32707/2 hrsz. utépítési helyszínrajz


DÜRER BEFEKTETÉSI KFT.
1146 BP., AJTÓSI DÜRER SOR 19-21.
ADÓSZÁM: 26193575-2-42
CÉGJEGYZÉKSZÁM: 01-09-307020

1. sz. melléklet: Beruházó közcélú, közterületi fejlesztéseinek tartalmi összefoglalója

DÜRER PARK PROJEKT (Beruházás) - INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Útfejlesztési munkák:

A beruházás keretében az **Ajtósi Dürer** soron, a Cházár András út a Stefánia út között több mint 400 m hosszon történik a teljes útpályaszerkezet átépítése. A tervezett út 2 x 2 forgalmi sávossal kialakítású, az útpálya szélein – a Budapest Közút Zrt. terveivel összhangban – két oldalon kerékpár sáv kerül kialakításra. Az útfejlesztés magába foglalja két jelzőlámpás csomópont kialakítását, melyek közül az egyi a Zichy utcánál, a másik pedig az István gimnázium és a fejlesztési terület határán létesülne, Mindkét csomópont gyalogátkelőhelyeket is magában foglal, melyek a Zichy u., illetve Abonyi utca felől érkező gyalogos és kerékpáros forgalmának, valamint a Gimnázium diákjainak biztonságos átjutását segítik a Városligetbe. Az útépitési munkák során zöldítjük a meglévő Ajtósi Dürer sort egy zöld sziget kialakításával (kb. 280 m hosszú, 500 m²-es felülettel) az útpálya közepén.

Módosul az Ajtósi-Stefánia csomópont is. A jelenlegi nehézkesen használható, három egyenes sávon átvezető telezőldes rendszer helyett, a forgalombiztonsági előírásokat szem előtt tartva önálló balos sáv létesül. Az útfejlesztés során megújulnak a járdaburkolatok, illetve a közvilágítási- és troli felsővezetéki hálóza.

A **Zichy G. utca** Ajtósi Dürer sor felőli első 90 méteren, azaz a 32707/2 helyrajzi számon található új belső gerincútig, a jelenlegi egyirányú közlekedés helyett kétirányúvá alakul át az útpálya, a módosított Ajtósi Dürer sor – Zichy utca jelzőlámpás csomópontjához kapcsolódóan. Az utca 850m²-en új aszfalt burkolatot kap. Parkolás csak az északi oldalon marad meg.

A Zichy és az **Abonyi** utcákban a fejlesztési terület felőli járda burkolata megújul, valamint két új utcatslakozás létesül a 32707/7 helyrajzi számú ingatlanon feltárására, illetve a szolgalmi átjárás biztosítására.

A **közterületi** zöldfelületek kialakításánál elsődleges cél az volt, hogy minőségi, fenntartható felületeket alakítsunk ki, melyek bírják a nagyforgalmú utak menti kitett környezetet. A járdák és utak menti zóldsávokban tágtűrűsű évelők és alacsony cserjék tervezettek.

A **32707/2 hrsz-ú belső úton** útpálya létesül a Zichy Géza u. és a 32707/7 helyrajzi számú ingatlanon tervezett sétány között. A belső út a 32707/1 helyrajzi számú ingatlanon megvalósuló 2-es irodaépület, valamint a 32707/5 (Abonyi u. 20.), 32707/8 (Abonyi u. 22.) és 32707/9 (Zichy G. u.) helyrajzi számon tervezett lakóépületek megközelítését biztosítja.

Közműépítési munkák:

A beruházáshoz kapcsolódóan átalakításra kerül a terület csapadékvíz hálózata, több távközlési hálózat, megújul a terület közvilágítási rendszere, az Ajtósi Dürer soron az projekttel érintett szakaszon a troli megállók áthelyezésre kerülnek, a BKV felsővezeték és egyenáram hálózat átépítésre kerül, új közúti jelző alépítmények létesülnek.

A 32707/2 hrsz. ingatlanon locsoló és tűzivíz hálózat kerül kiépítésre, központi vízmérő aknával.

A közterületi infrastruktúra fejlesztés (Ajtósi Dürer sor, Zichy Géza u., Abonyi u.) megvalósításának jelenlegi becsült költsége megközelítőleg 740 millió Forint. A belső feltáró úton (32707/2 hrsz.) tervezett infrastruktúra fejlesztés megvalósítási költsége pedig meghaladja a 288 millió Forintot.

A közterületi infrastruktúra fejlesztés kivitelezési munkáinak ütemezése a beruházás épületeinek használatba vételeihez igazodik, a közlekedési infrastruktúra fejlesztés 2024-25-re készül.

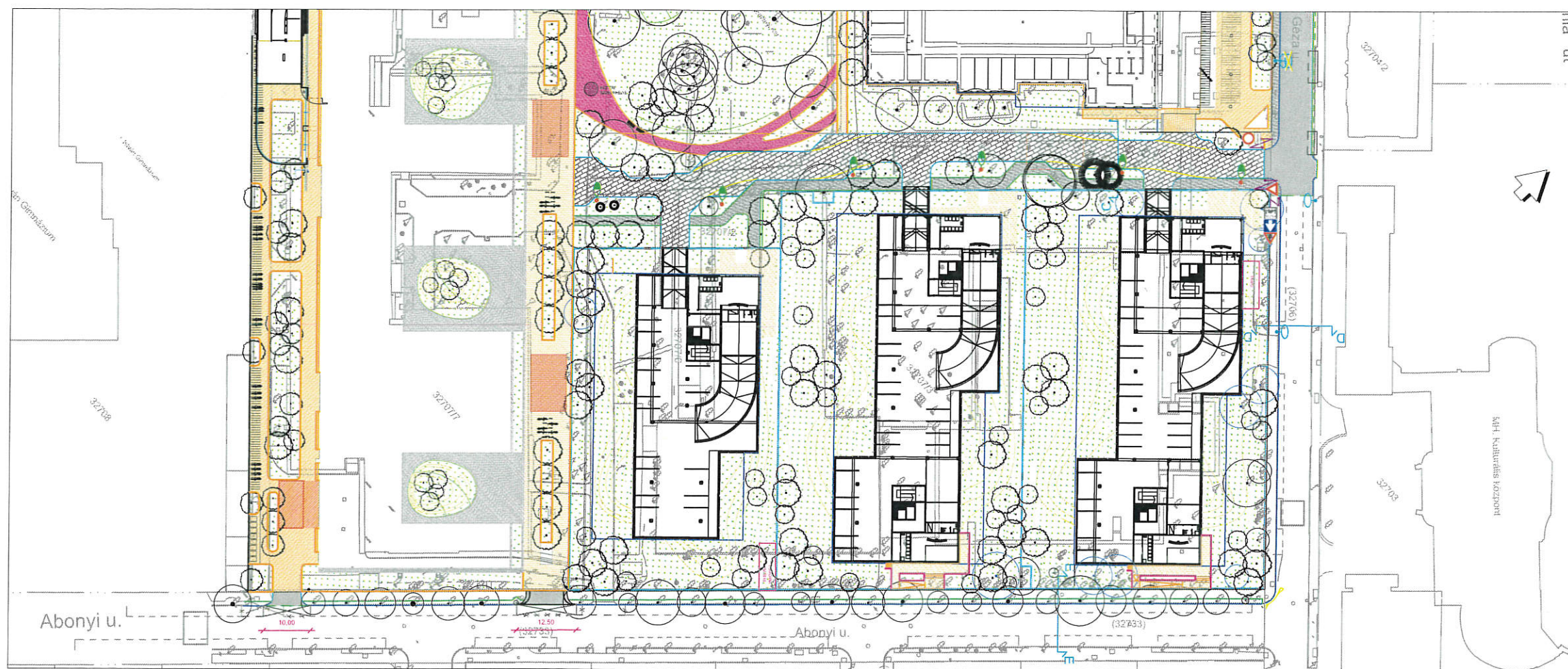


DÜRER BEFEKTETÉSI KFT.

1146 BP., AJTÓSI DÜRER SOR 19-21.

ADÓSZÁM: 26193575-2-42

CÉGJEGYZÉKSZÁM: 01-09-307020



JELMAGYARÁZAT	
	tervezett aszfalt útpálya
	tervezett öntöttaszfalt járda
	tervezett térföld járda
	tervezett betonburkolat
	tervezett tenger
	tervezett kiemelt szegély
	tervezett süllyesztett szegély
	tervezett K szegély
	tervezett kerti szegély
	tervezett taktikus burkolat
	tervezett vízmű
	tervezett rásos folyók
	tervezett közvilágítás (szakági terv szerint)
	tervezett fűszárazat tartó oszlop (szakági terv szerint)

MEGRENDELŐ:	
	Dürer Befektetési Kft. Székhely: 1146 Budapest, Ajtói Dürer sor 19-21. Képviseli: Szilágyi István

FEJLESZTŐ:	
	Property Market Kft. Székhely: 1117 Budapest, Buda-part tér 2. Képviseli: Dr. Schranz Mihály

A terven szereplő magasságok BALTI alapszintre vonatkoznak!
Jelen terv a szakági tervvel és a közműtervvel együtt kerülendő!
Ez a terv a FÖMTERV Zrt. szellemi tulajdona, amelynek védelmét jogszabály biztosítja!

TERVEZŐ:	
	FÖMTERV Mérnöki Termelői Zrt. 1024 Budapest, Léonárdi utca 37. Telefon: +36 1 345 9000 Fax: +36 1 345 9002 www.fomterv.hu

Tervezési adatok	
Típus	Budapest XIV. kerület, Dürer Park Projekt
Tervezési szám	11.20.372
Tervezési cím	Ajtói Dürer sor, Zichy Géza utca, Abonyi utca, és belső gerincút
Tervezési cél	EGYESÍTETT ENGEDÉLYEZÉSI ÉS KIVITELI TERV
Tervezési terület	FORGALOMTECHNIKA
Tervezési terület	HELYSZÍNRAJZ II.
Tervezési terület	2021. 05. 11.
Tervezési terület	Dr. Berki Zoltán
Tervezési terület	1:500
Tervezési terület	0,17 m²
Tervezési terület	Takács Miklós

2. rész melléklet (2)

Szilágyi
DÜRER BEFEKTETÉSI KFT.
1146 BP. AJTÓSI DÜRER SOR 19-21.
ADÓSZÁM: 26193575-2-42
CÉGJEGYZÉKSZÁM: 01-09-307020



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2603/00223-29/2021.

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

Tárgy: Budapest XIV. kerület, 32707/7 helyrajzi számú ingatlan.

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 épüleategyüttese 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

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

1051 Budapest, Sas u. 19. szám - postafiók: 1368 Bp. Pf. 205
epitesugy-kiemelt@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatali.kapu.gov.hu
Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK ÉOF KÜO – KRID: 422374158

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

Az épület homlokzati rendszere a kéthéjú, klímahomlokzatok kialakítására rímel, de valójában nem az. Az épület termikus burka egy olyan függönyfal, ami a földem széleken nagyjából padlósztintól, 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 konzollemezrek végére kerülve adja a függönyfal előtti másodík réteget. A lamellák vagy perforált lemez mintájú porszórt, alumínium, vagy üveg elemek. Ezek a lamella elemek véletlenszerű kiosztásuknál fogva játékos és mozgalmas 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 feltáró 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 feltárását biztosító gyalogos út felé. Itt jelölték ki az előcsarnokok bejáratait is, fedett nyitott épületrészek alatt.

Az épület reprezentatív megközelítésére Ajtösi Dürer sor felé eső földszinti homlokzat síkot mintegy visszahúzza, fedett-nyitott árkaóos 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 árkaók térsorán lehet elérni.

A vertikális közlekedőmagok elrendezését és közlekedési kapcsolatait a különböző épületszintek optimális kiszolgálása határozta meg. A parkolósztintokról 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 feltárásokat az iskola telke felé eső oldalkerti homlokzat mentén szervezték.

A földszinten az Ajtösi 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 találhatók. Mindkét konferencia-egység saját vizesblokkokkal rendelkezik.

A második és a harmadík 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 száiraiban pedig a fogyasztótér kap helyet. Az étterem az irodaház része, az épületben dolgozók kiszolgálására szolgáló belső „kantin”. Az étterem önálló vizesblokkja a harmadík közlekedőmag mentén kap helyet.

A földszint Abonyi utca felöli részén bérleményi terület tervezett, amely közvetlen saját bejáráttal is kialakítható a belső út felől a fedett-nyitott épületrész alatt. Az Abonyi utcai oldalkert felé néző zónában a kerékpáros öltözök mellett üzemeltetési, infrastrukturális funkciók (épületfelügyelet, trafók, raktár) találhatók önálló gazdasági bejáráttal 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 parkolósztinteket ellátó sprinklerrendszer helyiségei és raktárak találhatók.

Az épület gépkocsival való megközelítése alapvetően az Ajtösi Dürer sorról történik. A mélygarázs szintek elérését szolgáló rárpa a Szent István Gimnázium felöli telekhatár mentén, részben nyitott kialakítással létesül. Az VIP gépkocsis érkezőknek az Ajtösi Dürer sor felöli oldalon egy árkaóó 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 síklemezes 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
Névleges 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
Névleges 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
Névleges 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
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:	20-189-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	A gépészeti felvonó berendezés adatai
Jele:	BL3
Helye:	„B” lépcsőház
Jellege, rendeltetése, típusa:	személyfelvonó
Teherbírása:	1600 kg / 21 személy
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:	20-190-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	A gépészeti felvonó berendezés adatai
Jele:	BL4
Helye:	„B” lépcsőház
Jellege, rendeltetése, típusa:	személyfelvonó
Teherbírása:	1600 kg / 21 személy
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:	20-191-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	A gépészeti felvonó berendezés adatai
Jele:	BL5
Helye:	„B” lépcsőház
Jellege, rendeltetése, típusa:	személyfelvonó
Teherbírása:	1600 kg / 21 személy
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:	20-192-01

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
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:	20-197-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	A gépészeti felvonó berendezés adatai
Jele:	CL5
Helye:	„C” lépcsőház
Jellege, rendeltetése, típusa:	személyfelvonó
Teherbírása:	1600 kg / 21 személy
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:	20-198-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	A gépészeti felvonó berendezés adatai
Jele:	CL6
Helye:	„C” lépcsőház
Jellege, rendeltetése, típusa:	személyfelvonó
Teherbírása:	630 kg / 8 személy
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:	20-199-01

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	A gépészeti felvonó berendezés adatai
Jele:	CL7
Helye:	Abonyi utca felőli épületrész
Jellege, rendeltetése, típusa:	teherfelvonó
Teherbírása:	1000 kg
Néveleges 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, pánikzárok, 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 földemen átvezetett elektromos, gépészeti stb. vezetékek átvezetési helyein az alkalmazott tűzgátló tömítést az átvezetés mellett (fal esetében annak mindkét oldalán, aknák belső felületeinek kivételével) – a tömítőanyag tűzvédelmi jellemzői és megfelelőségi tanúsítványának azonosítója, a kivitelező, a kivitelezés dátuma, továbbá a tömítés helyreállításának szűk segítségére 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 eljárason 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 csurgalékvizet, konyhatechnológiai szennyvizet) 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 vízelvezetőrendszerek 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 ériék el a nagy forgalmú főutakat a tehergépjárművek.
5. A teherszállítás, anyagmozgatás során a pakolás a lehető legrövidebb idő alatt történjen meg.
6. Az építési munkák a zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 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 visszatorlasztó 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 igénybe vételéhez 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 ásványvagyon-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 Építetöt 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 **Építtető** figyelmét, hogy az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj- és rezgésterhelési határértékeket a zajtól védendő területeken a külön jogszabályban előírtak szerint be kell tartani.

Jelen építési engedély az Építtetőt 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 **Építtetőnek** gondoskodnia kell, azok helyreállítása az **Építtetőt** 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 **Építtető** 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 **Építtető** jogutódja a jogutódlásról szóló döntés véglegessé válását követően felhasználhatja az építésügyi hatósági engedélyt.

Az **Építtető** - 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 zárt sorú 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 **Építtető** 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 építtető 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 építtetőtől (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 építtetőnek, 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 építtető által kiadott teljesítésigazolásnak és a teljesítésigazolás alapján a szerződés szerinti teljesítésről (részteljesítésről) kiállított számlának az építtető, valamint építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építtetői fedezetkezelő részére történő eljuttatásáért,
- építtetői 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 építtető, építési műszaki ellenőr felhívása alapján további vizsgálatok feltételeinek biztosításáért, valamint az ellenőrzésekhez kapcsolódó tények és adatok építési naplóban történő rögzítéséért,

- az építési tevékenység megvalósítása során legalább a kivitelezési dokumentációban meghatározott, elvárt műszaki teljesítménnyel rendelkező építési termék beépítéséért.

A felelős műszaki vezető felel:

- az építményfajtának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultságának meglétéért,
- a szakmunka irányításáért,
- kormányrendeletben meghatározott feladatai körében - az építmény, építményrész végleges építési engedélynek és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési terveknek, illetve a jogszabályban meghatározott kivitelezési dokumentációnak megfelelő megvalósításáért,
- az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásáért,
- a munkálatok végzésének szakszerűségéért
- az építési-szerelési munkára vonatkozó jogszabályok (szakmai és minőségi követelmények), munkavédelmi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, műemlékvédelmi, természetvédelmi, közegészségügyi és más kötelező hatósági előírások, továbbá az építésügyi hatósági (létesítési) engedélyek betartatásáért, azok betartásának az általa vezetett építkezésen való ellenőrzéséért,
- az építési napló vezetéséért, ellenőrzéséért és lezárásáért, ha erre a kivitelezőtől megbízást kapott,
- az építőipari kivitelezési tevékenység munkafolyamatainak szakszerű megszervezéséért,
- a kivitelezés során a minőségi követelmények biztosításáért, a technológiai, a munkavédelmi és az egészségügyi előírások betartatásáért,
- a kizúzás helyességének, valamint a geotechnikai és egyéb vizsgálatok megtörténtének ellenőrzéséért,
- a minőségi vizsgálatok és mintavételek elvégztetéséért,
- 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 építettné történő átadásáért,
- az építmény használatbavételi (fennmaradási) engedélyezéséhez, tudomásulvételéhez a felelős műszaki vezetőnek szakterületére vonatkozó - külön jogszabály szerinti tartalmú - nyilatkozat megtételéért,
- az átadás-átvételi eljárásban és a használatbavételi engedélyezési eljárásban való közreműködésért és az ehhez szükséges nyilatkozatok megtételéért,
- a külön jogszabályban meghatározott tartalmú alvállalkozói teljesítésigazolás kiállításáért és átadásáért vagy megküldéséért az alvállalkozó részére, valamint rögzítéséért az építési naplóban, az alvállalkozó kivitelező által megküldött, teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől - ha szerződés vagy jogszabály átadás-átvételi eljárást határoz meg, ennek lezárásától - számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül,
- az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyiségének naprakész vezetéséért és az építettné 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 építettné egyetértésével.
- az alvállalkozó kivitelezővel, az alvállalkozó kivitelezők felelős műszaki vezetőivel és a szakági felelős műszaki vezetőkkel való együttműködésért, a velük történő egyeztetések koordinálásáért, tevékenységük összehangolásáért,
- a használatbavételi engedélyezési eljáráshoz szükséges felelős műszaki vezetői nyilatkozat megadásáért az alvállalkozói és a szakági felelős műszaki vezetői nyilatkozatok alapján
- a természetes építőanyagok és a bontott építési termékek - szükség szerint szakértővel történő - vizsgálatát követően azok kezeléséről, építési célra való megfelelőségéről, ismételt felhasználhatóságáról, beépíthetőségéről való döntésért és a döntés építési naplóba bejegyzéséért.

Az **Építettné** 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 **Építető** 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) készírltbe helyezését követően lehet megkezdeni.

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

Felhívom az Építető figyelmét a következőkre:

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

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

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

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

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

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

Az 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 építtető 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) építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építtetői fedezetkezelő megnevezését és elérhetőségét,
- f) az építőipari kivitelezési tevékenység szerinti építési műszaki ellenőr nevét, nyilvántartási számát és névjegyzéki jelét.

Az **Építtetőnek** 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 **Építtető** 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 **Építtető** 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 **Építtető** 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 **Építtető** köteles a keletkezés helyén vagy ha ez nem lehetséges, hulladékkezelő létesítményben eleget tenni.

Az elkülönítetten gyűjtött hulladékot - amennyiben az műszakilag lehetséges - az **Építtető** 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 építtető mentesül az építési és a bontási hulladék nyilvántartó lap elkészítésének és benyújtásának kötelezettsége alól.

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

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

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

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

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

A keresetlevél előterjesztésére nyitva álló időben, a vonatkozó iratanyag **BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Kiemelt Ügyek Osztályán** (1051 Budapest, Sas utca 19. szám), **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 kormányrendeletek módosításáról szóló **141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **141/2018. R.**) **1. § (1)** bekezdésében és az ott megjelölt **2. melléklete 33. sorában nemzetgazdasági szempontból kiemelt üggyé nyilvánította.**

Az 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** indoklása szerint:

„A Dürer Befektetési Kft. (1146 Budapest, Ajtói 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 vezetőnek – annak hiányában a kivitelezőnek – az építőipari kivitelezési tevékenységek befejezését követően az (5) bekezdésben foglaltak érvényesítéséről írásban kell nyilatkoznia.”

ad./2. A törvény 13. § (1) és (4) bekezdései szerint: „(1) Olyan építési termék hozható forgalomba – az egyedi, hagyományos, természetes, bontott vagy műemléki felhasználású építési termék kivételével –, amely rendelkezik az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a 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./3. Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014 (XII. 05.) BM rendelet (továbbiakban: OTSZ) 277. § (1) bekezdés b) pontja, valamint az OTSZ 277. § (2)-(6) bekezdései alapján:

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

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

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

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

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

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

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

ad./4. Az OTSZ 139. § (2) bekezdése szerint: „Az építmények villámcsapások hatásaival 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./5. Az OTSZ 146-153. §-ban foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.

ad./6. Az OTSZ 79.-80. §-ban foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.

ad./7. Az OTSZ 135.-138. §-ban foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.

ad./8. Az 1996. évi XXXI. törvény 21. § figyelembe vételével, a kivitelezés megfelelőségének igazolása és ellenőrizhetősége céljából szükséges a nyilatkozat, ill. a dokumentáció benyújtása.

ad./9. Az 1996. évi XXXI. törvény 13. § (4) bekezdése figyelembe vételével szükséges.

ad./10. Az OTSZ 270. § (1) bekezdése értelmében: „Föld alatti és föld feletti tűzcsapok esetében az épületek, építmények használatba vételi eljárása során a kérelem benyújtása előtt legfeljebb fél évvel korábban készült, a legkedvezőtlenebb fogyasztási időszakban végzett, a tűzcsapok vízhozamának méréséről felvett vízhozammérési jegyzőkönyvvel igazolni kell az előírt oltóvíz mennyiség meglétét. A mérést az épület, építmény 100 m-es körzetén belüli tűzcsapok egyidejű működésével kell elvégezni. Ha az oltáshoz szükséges oltóvíz oltóvíztárolóból és vízhálózatról együttesen került biztosításra, akkor a vízhozammérés csak a vízhálózatból kiveendő vízmennyiségre vonatkozik.”

ad./11. Az OTSZ X. Fejezetében foglaltak teljesülésének igazolása céljából. Továbbá a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény 3/A. §

(3) alapján: „Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatban meghatározott biztonsági szint elérhető

- a) tűzvédelmet érintő nemzeti szabvány betartásával,
- b) a tűzvédelmi műszaki irányelvekben kidolgozott műszaki megoldások, számítási módszerek alkalmazásával, vagy
- c) a tűzvédelmi műszaki irányelvektől vagy a nemzeti szabványtól részben vagy teljesen eltérő megoldással, ha az azonos biztonsági szintet a tervező igazolja.”

A hő-és füstelvezetésről szóló Tűzvédelmi Műszaki Irányelv (TVMI) vonatkozó pontjai alapján, valamint az OTSZ 88.-98. §-ban foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.

ad./12. Az OTSZ 96. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján.

ad./13. A személyek biztonságos menekítése érdekében, mivel tűz esetén a – nem biztonsági – felvonók zavarmentes üzemelése nem biztosított. A biztonsági felvonók esetében az OTSZben megfogalmazott, a tűzoltói beavatkozás hatékonyságának elősegítése érdekében meghatározott követelmények teljesülése miatt szükséges.

ad./14. Az OTSZ 27. § (2) Az (1) bekezdés szerinti átvezetéseknel, tűzgátló lezárás alkalmazása esetén a tűzgátló lezárást tartós jelöléssel kell ellátni az átvezetéssel érintett építményszerkezet mindkét oldalán, a villamos és gépészeti aknák belső felületének kivételével. A jelölésnek magyar nyelven tartalmaznia kell az alkalmazott lezárás

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

ad./15. Az OTSZ 79. §-a alapján.

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

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

ad./18. A beépített tűzjelző, illetve tűzoltó berendezések létesítésének, használatbavételének és megszüntetésének engedélyezésére irányuló hatósági eljárás részletes szabályairól szóló 491/2017. (XII.

29.) Korm. rendelet 1. § (1) alapján: „A jogszabályi rendelkezés, hatósági előírás vagy a tűzvédelmi hatósággal engedélyeztetni kívánt önkéntes vállalkás 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 szennyvízcatornát üzemeltetésre átveszi. A tiszta tetőfelületi csapadékvizeket átmeneti záportároló közbeiktatásával, késleltetéssel vezetik az egyesített rendszerű közcsatorna-hálózatba. Az étterem zsíros szennyvizei zsírfogó berendezésben, a pinceszinti garázssterületeken 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 kikötésekben 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 földrészelekről 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 találhatók.

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 tevékenységre.”

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 végezhetők.

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 vezetőknek 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.

Ütügyi 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-higiénéről szóló **852/2004/EK rendelete**, valamint a vendéglátó-ipari termékek előállításának és forgalomba hozatalának élelmiszerbiztonsági feltételeiről szóló **62/2011.** (VI. 30.) **VM rendelet** előírásai alapján élelmiszer-biztonsági szempontból 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 nyersanyagnak 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 nyersanyagnak 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 eljárásban 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 **tervtanácsai véleményét nem kell beszerezni, valamint településképi véleményezési eljárást nem kell lefolytatni.**”

A fentiek alapján a tervezett építési tevékenységgel összefüggésben az **Építetőnek tervtanácsai 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 „terezsint 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 zártan 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 elhelyezése 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 zártan 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 zártan csatlakozik, és az új épületen a telekhatártól **1,5 m** (< 1,0 m) távolságra tervezett nyílászáró, továbbá a zártan 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 parkolósínt 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 mozgójárdáról 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 segédesszközök 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 ellenérdeklő 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.

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

Az **Építtető** 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 rendelkezni 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 ügyfajta 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 ügyre 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 döntésem 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 kérelemben foglalható azonnali jogvédelemre, a halasztó hatály kizárására irányuló kérelemre vonatkozóan a **Kptv. 50. § (1) és (2)** bekezdése, a halasztó hatály elrendelésére vonatkozóan az **52. § (1) és (2)** bekezdése rendelkezik.

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

illetékre, illetékfeljegyzési jogra vonatkozó rendelkezéseket az **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 feltüntetése mellett 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 (vízűzű, vízűzű) | ÉTDR |
| 4. Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság (tűzűzű) | ÉTDR |
| 5. Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal (kereskedelem) | ÉTDR |



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

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

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

Egyes gazdaságfejlesztési célú munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő nemzetgazdasági szempontból kiemelt ügy.

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

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

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

H A T Á R O Z A T

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

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

az építési és a bontási engedélyt megadom.

A tervezett bontási munka főbb műszaki jellemzői a következők:

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

Kiemelt Ügyek Osztálya

cím/levelezési cím: 1051 Budapest, Sas u. 19. szám - postafiók: 1368 Bp. Pf. 205. Telefon: 06 (1) 266 1720

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

Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK ÉÖF KÜO – KRID: 422374158

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

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

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

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

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

A tervezett építési munka főbb műszaki jellemzői a következők:

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

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

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

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

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

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

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

Összes alapterület: 29723,87 m²

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Felhívom a figyelmet, hogy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Határidő: A használatbavételi engedély kérelem benyújtásával egyidejűleg.

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

II. A műszaki biztonsági szempontból tett kikötéseim a következők:

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

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

III. A közegészségügyi szempontból tett kikötéseim a következők:

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

IV. Az élelmiszerbiztonsági szempontból tett kikötéseim a következők:

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

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

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

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

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

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

Az építésügyi hatóság feltételei, figyelemfelhívásai és tájékoztatásai a következők:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A BTM elérhetőségei:

telefonszám: BTM Ásatási Projektiroda +36 (1) 486-8836

cím: 1014 Budapest, Szent György tér 2. szám, II. em./256.

e-mail: asatas@btm.hu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A bontási engedély hatálya nem hosszabbítható meg.

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

Az építési engedély hatálya nem hosszabbítható meg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Az **Építető** felel:

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

A **Kivitelező** felel:

- az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért és folytatásáért, az építési napló vezetéséért, kivitelezői jogosultságának meglétéért,
- az építtető 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 építtetőtől (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 építtetőnek, 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 építtető által kiadott teljesítésigazolásnak és a teljesítésigazolás alapján a szerződés szerinti teljesítésről (részteljesítésről) kiállított számlának az építtető, valamint építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építtetői fedezetkezelő részére történő eljuttatásáért,
- építtetői 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 építtető, építési műszaki ellenőr felhívása alapján további vizsgálatok feltételeinek biztosításáért, valamint az ellenőrzésekhez kapcsolódó tények és adatok építési naplóban történő rögzítéséért,
- az építési tevékenység megvalósítása során legalább a kivitelezési dokumentációban meghatározott, elvárt műszaki teljesítménnyel rendelkező építési termék beépítéséért.

A felelős műszaki vezető felel:

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

- a kivitelezés során a minőségi követelmények biztosításáért, a technológiai, a munkavédelmi és az egészségügyi előírások betartásáért,
- a kitűzés helyességének, valamint a geotechnikai és egyéb vizsgálatok megtörténtének ellenőrzéséért,
- a minőségi vizsgálatok és mintavételek elvégzéséért,
- az azonnali intézkedést igénylő építési műszaki feladatok meghatározásáért és irányításáért,
- a kivitelezési tervektől eltérő, nem építési (létesítési) engedélyköteles kivitelezésnek az építési naplóban történő feltüntetéseért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor, az építési napló alapján az külön jogszabály szerinti hulladék nyilvántartó lap kitöltéséért és az építtetőnek történő átadásáért,
- az építmény használatbavételi (fennmaradási) engedélyezéséhez, tudomásulvételéhez a felelős műszaki vezetőnek szakterületére vonatkozó - külön jogszabály szerinti tartalmú - nyilatkozat megtételéért,
- az átadás-átvételi eljárásban és a használatbavételi engedélyezési eljárásban való közreműködésért és az ehhez szükséges nyilatkozatok megtételéért,
- a külön jogszabályban meghatározott tartalmú alvállalkozói teljesítésigazolás kiállításáért és átadásáért vagy megküldéséért az alvállalkozó részére, valamint rögzítéséért az építési naplóban, az alvállalkozó kivitelező által megküldött, teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől - ha szerződés vagy jogszabály átadás-átvételi eljárást határoz meg, ennek lezárásától - számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül,
- az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyiségének naprakész vezetéséért és az építtető 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 építtető egyetértésével.
- az alvállalkozó kivitelezővel, az alvállalkozó kivitelezők felelős műszaki vezetőivel és a szakági felelős műszaki vezetőkkel való együttműködésért, a velük történő egyeztetések koordinálásáért, tevékenységük összehangolásáért,
- a használatbavételi engedélyezési eljáráshoz szükséges felelős műszaki vezetői nyilatkozat megadásáért az alvállalkozói és a szakági felelős műszaki vezetői nyilatkozatok alapján
- a természetes építőanyagok és a bontott építési termékek - szükség szerint szakértővel történő - vizsgálatát követően azok kezeléséről, építési célra való megfelelőségéről, ismételt felhasználhatóságáról, beépíthetőségéről való döntésért és a döntés építési naplóba bejegyzéséért.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) a tervezett munka mennyisége meghaladja az 500 embernapot.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Használatbavételi engedély hiányában az építményt nem szabad használni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E döntést hirdetményi úton közlöm.

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

Jelen döntésem a közléssel végleges.

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

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

A hirdetmény az alábbi weboldalakon tekinthető meg:

www.kormanyhivatal.hu

Jelen döntésemet meghatározott ügyfelek részére csak tájékoztatásul küldöm meg.

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

A perben a jogi képviselet kötelező.

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

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

A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására nincs halasztó hatálya.

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

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

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

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

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

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

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

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

A keresetlevél előterjesztésére nyitva álló időben, a vonatkozó iratanyag **BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Kiemelt Ügyek Osztályán** (1051 Budapest, Sas utca 19. szám), ügyfélfogadási időben (hétfőn: 13⁰⁰ órától – 16⁰⁰ óráig, szerdán: 9⁰⁰ 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 2021. szeptember 14-én a tárgyi ügyben **építésügyi hatósági engedély iránti kérelmet terjesztett elő**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) az országos építési követelményektől eltérő műszaki megoldás engedélyezésére,

b) bontás engedélyezésére,

c) fennmaradási engedélyezésre

d)

irányuló kérelem is előterjeszthető.”

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

„45. § (1) Bontási engedély alapján végezhető

a) a műemléket érintő,

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

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

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

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

A felvonóról, mozgólépcsőről és mozgójárdáról szóló **146/2014. (V. 5.) Korm. rendelet** (továbbiakban: **146/2014. R.**) **3.§ (1)** bekezdése szerint:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Helyi védettségű építmény részlegesen akkor bontható, ha

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A területen álló épületek

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

Az új beépítés

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

A zárda és átalakítása

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

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

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

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

Összefoglalás

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A feltételeket az alábbi jogszabályi rendelkezések alapján állapítottam meg:

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

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

Ad 2.) A törvény 13. § (1) és (4) bekezdései szerint: „(1) Olyan építési termék hozható forgalomba – az egyedi, hagyományos, természetes, bontott vagy műemléki felhasználású építési termék kivételével –, amely rendelkezik az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a 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 3.) Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014 (XII. 05.) BM rendelet (továbbiakban: OTSZ) 277. § (1) bekezdés b) pontja, valamint az OTSZ 277. § (2)-(6) bekezdései alapján:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ad 15.) Az OTSZ 79. §-a alapján.

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

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

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

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

b) használatbavétele vagy

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

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

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

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

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

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

Döntésem a fenti jogszabályi rendelkezések alapján hoztam.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A megkeresésben foglaltakat megvizsgáltam és az alábbiakat állapítottam meg:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A vizsgált szakkérdések:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fentiek alapján tettem zajvédelmi szempontból kikötéseimet.

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

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

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

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

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

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

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

A földtani közeg védelmére vonatkozó követelmények való megfelelés.

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

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

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

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

Fentiek figyelembe vételével tettem vonatkozó kikötéseimet.

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

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

Fentiek alapján az alábbiakra hívom fel Engedélyes figyelmét:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A fizetendő bányajáradék mértéke ennek 50%-a.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jelen eljárásban a **312/2012. R. 17. § (6)** bekezdésében 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 településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló **252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet 9. § (2) bekezdés b) pontja** szerint:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fentiek alapján a tárgyi ingatlanon iroda rendeltetésű épület elhelyezhető.

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

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

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

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

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

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

A tervezett állapot szerinti beépítési paraméterek az alábbiak:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) műszaki ok miatt nem lehetséges;

b) a telekre előírt zöldfelület kialakításának sérelmével járna; vagy

c) a csatlakozó közhasználatú terület zöldfelületének sérelmével járna.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parkolómerleg többlet: 161-32 = 129 db

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A bontási és építési munkával érintett telek rendezett.

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

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

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

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

1-2. pontok

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. pont

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

4. pont

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

5. pont

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

6. pont

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

7 - 8. pontok

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

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

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

9. pont

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

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

10 – 11. pontok

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

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

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

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

12. pont

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

13. pont

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

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

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

14 - 15. pontok

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

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

16. pont

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

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

17. pont

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

18. pont

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2b) A nagyberuházást megelőző feltárás régészeti szaktevékenységének elvégzésébe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

„**24. § (2)** Ha régészeti feltárás nélkül régészeti emlék, lelet vagy annak tűnő tárgya kerül elő, a felfedező, a tevékenység felelős vezetője, az ingatlan tulajdonosa, az építtető vagy a kivitelező köteles

- a) az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni,
- b) a jegyző útján a Hivatalnak azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére a **22. § (5)** bekezdése szerint feltárásra jogosult intézményt és a hatóságot, valamint
- c) a tevékenységet szüneteltetni, továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről - a felelős őrzés szabályai szerint - a feltárásra jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni.

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

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

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

Továbbá:

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

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

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

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

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

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

Az **Étv. 48. § (1)** bekezdése:

„**48. § (1)** Szabálytalan a

- a) jogszerűtlenül,
 - b) jogosulatlanul vagy
 - c) szakszerűtlenül
- megkezdett és végzett tevékenység.”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Az eljárásba bevont szakhatóságok hatásterületet nem állapítottak meg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

„41. § [A sommás eljárás]

(1) Sommás eljárásnak van helye, ha

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

b) nincs ellenérdeklő ügyfél.

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

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

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

43. § [Teljes eljárásra történő áttérés]

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

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

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

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

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

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

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

Budapest, 2021. november 25.

dr. Sára Botond
kormány megbízott megbízásából:

osztályvezető helyett
Kosztu Anikó
főosztályvezető

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

1. Jelen döntésemről az ügyfelek hirdetményi úton értesülnek.

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

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



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2603/00116-34/2022
ÉTDR azonosító: 202100102446
ÉTDR iratazonosító: IR-000745318/2022
Ügyintéző neve: Kosztyu Anikó / Tóman Tímea
Telefon: 06-1-485-6906
E-mail: epitesugy-kiemelt@bfkh.gov.hu

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Abonyi utca 20. szám alatti, 32707/5 helyrajzi számon felvett ingatlan.

Egyes gazdaságfejlesztési célú munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő nemzetgazdasági szempontból kiemelt ügy. Az új DPR1 jelű, 58 lakásos lakóépület építésére, és az épületben 2 db új gépészeti felvonó berendezés létesítésére vonatkozó építési engedély és az országos építési követelményektől való eltérési engedély iránti kérelem ügye.

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

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

H A T Á R O Z A T

A 2021. november 17. napján kelt, BP/2603/00922-3/2021. számú végzésem alapján 2021. év november hó 10. napjától szünetelő eljárást 2022. év február hó 23. napjával folytatom.

A Dürer Befektetési Kft. (székhelye: 1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19-21. szám, a továbbiakban: Építető) által az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerben (a továbbiakban: ÉTDR) 2021. november 09. napján előterjesztett, a Budapest XIV. kerület, Abonyi utca 20. szám alatti, 32707/5 helyrajzi számú – az Építető kizárólagos tulajdonában lévő – „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 2.730 m² területű ingatlanon az új, DPR1 jelű, pince + földszint + 9 emelet szintszámú, 58 lakásos lakóépület építésére, és az épületben 2 db új gépészeti felvonó berendezés létesítésére vonatkozóan – a kérelem mellékleteként az ÉTDR rendszerbe feltöltött építészeti-műszaki tervdokumentáció alapján –

az építési engedélyt megadom

és ezzel egyidejűleg

az országos építési követelményektől való eltérést engedélyezem.

Az országos építési követelményektől való eltérési engedély a következő műszaki megoldásra vonatkozik:

- Egyterű lakótérrel (konyha-étkező-nappali) rendelkező lakások és azok illemhelyinek elválasztását több esetben csak egy ajtó beiktatásával valósítják meg.

A tervezett építési munka főbb műszaki jellemzői a következők:

Az Építettő szándéka magas igény szintű lakásokat tartalmazó társasház létrehozása, mely nyitottságot, dinamizmust sugall, közösség alkotó erővel bír és egyben erősíti a környezet arculatát. Karakteres, elegáns, ugyanakkor racionális lakóház. A tervezési feladat célja, hogy a lentebb bemutatott tervezési programnak megfelelően a teleknek biztosítani kell a lakóház optimális és egyszerű szintszám mellett teljes körű kiépítését, a szükséges számú gépjárműtároló befogadását, az ütemenkénti főbejáratokat, a földszinti funkciók meghatározását, az elkülönülő gazdasági bejárat kialakítását amennyiben szükséges, a közlekedési, zöldfelület és relaxációs területeket.

Tömegkialakítás

Az épület 11 szintes (pince + érkezőszint+ 9 emelet), lapostetős kialakítású. A földszint részben a terepszint alá van süllyesztve (a gépjárműtároló rövid rámpán, a személybejárat tereplépcsőn érhető el), így a toronyépület és az edzőterem pavilon alapterületét leszámítva a földszint tetején intenzív zöldtető kerül kialakításra. A lakószinteket minden égtáj felől erkélylemez veszik körbe, amin üvegkorlát és pálcás árnyékolók oldják fel az épülettömb feszességét.

Lakások

Az átlagos lakásméret a 80 m². Az épület érkezési szintjén kialakítva lett: lobby, tárolók, kerékpár tároló, és egyéb szerviz funkciók. Az épületben 1 db önálló függőleges közlekedési mag létesült, 1 db személylifttel és 1 db komfort lifttel.

Lakások erkélyei nem csak a nappaliból nyílnak, hanem adott esetben hálósobából is; változtatható alaprajzi elrendezésekkel készültek; a legtöbb helyiség rendelkezik ablakkal; nappali + 2 szoba létesítésétől + egy zuhanyzós fürdőszoba került kialakításra; nappali + 1 szoba létesítésétől a fürdőszobától különálló wc került betervezésre.

Külön nyíló szobák kialakítása cél; a konyhák minimum 6 alsó elem elhelyezésére (plusz hűtő) adnak lehetőséget, az elemek általánosan 60 cm szélességűek, ez alól csak a garzonok, a nappali + 1 félshobás és a nappali +1 shobás lakások kivételek; a fürdőshobák kialakítása lehetőséget ad a mosógép elhelyezésére, vagy külön közlekedőkben elhelyezett kamraszekrényekben kerültek kialakításra.

Épületben impozáns lobby került kialakítása, a főbejáratnál beléptető rendszerrel, recepciós pult lehetőségét biztosítva

Függőleges teherhordó szerkezetek:

Pincefalak vízzáró monolit vasbeton, a terepszint feletti szerkezet hagyományos moit vasbeton vázszerkezet, monolit vasbeton függőleges közlekedőmaggal (merevítés), vázkitöltő kerámia falazóblokkból készült vázkitöltő falakkal.

Födémek, áthidalók:

Közbenső és záró födém is monolit vasbeton lemez, helyenként vasbeton gerendákkal gyámolítva. Az erkélylemezek opcionálisan előregyártott szerkezetek hőhídmegszakítóval beépítve.

Lépcsőszerkezet:

Monolit vasbeton határoló szerkezetek között előregyártott kétkarú lépcső készül.

A lakáselválasztó falak mészhomoktéglából Silka 25, a belső válaszfalak szerelt gipszkartonból, a gépészeti előtét és szerelőfalak szintén szerelt falazattal készülnek.

Tetőszerkezet

Lapostető, kavicsleterhelésű egyenes rétegrenddel, UV álló műanyag lemez vízszigeteléssel.

Festett alumínium fémlemez szerkezetek (vagy azzal egyenértékű), szabványos kialakítással. Attika lefedések, lábazati indító elemek, szegélyezések kapuk és ablakok körül.

Homlokzati anyagok

Nagytablás EQUITONE szálcement lapburkolat, valamint antracit színű vakolt homlokzati rendszer, vízszintes megfogású homokfúvott biztonsági üveg mellvédekkel, és antracit pálcás árnyékolók.

Liftek

2 db felvonó kerül telepítésre, melyek a lakóépület valamennyi szintjét összekötik, az egyik 630 kg-os normál személyfelvonó, a másik 1000 kg-os teherfelvonó.

Megközelítés

A személy és gépjármű bejárat a 32707/2 helyrajzi számú magánút felől történik.

Az új lakóépület nettó, egyben hasznos alapterülete összesen: **9781,77 m²**

Jelen engedély a következő 2 db új gépészeti felvonó berendezés létesítésére vonatkozik, amelyek főbb műszaki jellemzői a következők:

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	Gépészeti személyfelvonó berendezés
Jele:	L1
Készül	1 db
Teherbírás	1000 kg / 13 személy
Emelési magasság	33,89 m
Menetsebesség	1,60 m/s
Megállóhelyek száma	11/11 (-1,0,1,2,3,4,5,6,7,8,9)
A hálózathoz felvett teljesítmény igény:	10,2 kW
Meghajtás jellege:	Villamos, frekvencia-szabályozott
Vezérlés módja:	Mikroprocesszoros, duplex legyűjtő vezérlés
Tervszám:	T2021-058-001

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	Gépészeti személyfelvonó berendezés
Jele:	L2
Készül	1 db
Teherbírás	630 kg / 8 személy
Emelési magasság	33,89 m
Menetsebesség	1,60 m/s
Megállóhelyek száma	11/11 (-1,0,1,2,3,4,5,6,7,8,9)
A hálózathoz felvett teljesítmény igény:	6,40 kW
Meghajtás jellege:	Villamos, frekvencia-szabályozott
Vezérlés módja:	Mikroprocesszoros, duplex legyűjtő vezérlés
Tervszám:	T2021-058-001

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

1. A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság (1081 Budapest, Dologház utca 1. szám) a 2022.január 25-én kelt, **35100/1192-1/2022.ált** számú **szakhatósági állásfoglalásában** az **engedély megadásához tűzvédelmi szempontból feltételekkel hozzájárult**, amely állásfoglalás rendelkező része szerint:

„Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Kiemelt Ügyek Osztálya (1051 Budapest, Sas utca 19.) megkeresésére a Dürer Befektetési Kft. (1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19 - 21.) kérelme alapján indult a Budapest XIV. kerület, Abonyi utca 20. sz., 32707/5 helyrajzi számú ingatlanon új, DPR1 jelű, 58 db lakásos lakóépület építésére, valamint az épületben 2 db gépészeti felvonó berendezés létesítésére vonatkozó építési engedélyezési és az országos építési követelményektől való eltérés 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 olyan építési célú anyagok, késztermékek és berendezések építhetők be, amelyek külön jogszabályban meghatározott megfelelésig igazolással rendelkeznek, továbbá az 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 villamos berendezések megfelelőségét a használatbavételi eljárásig igazolni kell, szemrevételezéssel és vizsgálattal az MSZ HD 60364-6 szabvány alapján ellenőrizni, valamint ennek tényét - a szabvány mellékleteit figyelembe véve - dokumentálni szükséges.*
- 4. Az építmény villámcsapások hatásaival szembeni védelmét norma szerinti villámvédelmi rendszerrel kell biztosítani, mely megfelelőségét a használatbavételi eljárás során hitelt érdemlően igazolni kell.*
- 5. A kivitelezés megkezdése előtt a falitűzcsapok helyének és mennyiségének meghatározása céljából, valamint az épületben a „C” csonk kialakítását az illetékes, és hatáskörrel rendelkező tűzvédelmi szakhatósággal hitelt érdemlően egyeztetni kell.*
- 6. Az épület villamos leválasztásának módjait, helyét, az áramtalanító tablók kialakítását a kivitelezési munkálatok megkezdése előtt igazolható módon egyeztetni kell.*
- 7. A tűzszakaszok, kockázati egységek végleges kialakítását a kivitelezés megkezdése előtt a tűzvédelmi szakhatósággal, hitelt érdemlően egyeztetni, valamint a kialakítás megfelelőségét igazolni kell.*
- 8. Az épület használatba vételi eljárása során a kérelem benyújtása előtt legfeljebb fél évvel készült, a legkedvezőtlenebb fogyasztási időszakban végzett mérésről felvett vízhozam mérési jegyzőkönyvvel igazolni kell a szükséges oltóvíz mennyiség (3600 l/perc) meglétét. A mérést az épületek 100 m-es körzetén belüli tűzcsapok egyidejű működésével kell elvégezni. Amennyiben ez nem biztosított, úgy új föld feletti tűzcsap kiépítése indokolt.*
- 9. A vasbeton építményszerkezetek műszaki előírásban meghatározott tűzvédelmi követelményeknek való megfelelőségét a vonatkozó Eurocode szabványok szerint elvégzett tűzállósági vagy tűzvédelmi méretezés alapján, és a méretezésnek megfelelő kivitelezést igazoló felelős műszaki vezető építési napló bejegyzése alapján hitelt érdemlően legkésőbb a használatbavételi engedélyezési eljárásig az eljáró tűzvédelmi szakhatóság részére igazolni szükséges.*
- 10. Az épület menekülési útvonalain biztonsági világítást, illetve kívülről vagy belülről megvilágított magasan, vagy ha nem lehetséges, középmagasan elhelyezett menekülési jeleket kell létesíteni, mely feleljen meg a vonatkozó műszaki követelményeknek, és azok megfelelőségét a használatbavételig igazolni kell.*
- 11. Az épület hő- és füstelvezető, valamint légutánpótló berendezései kialakításának konkrét megoldásait, automatikus tűzjelző általi vezérlés mellett a kézi működtetésének lehetőségeit (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 2020. január 22-től hatályos 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. Az épületekben biztosítani kell a kárelhárítás során együttműködő szervek rádióforgalmazási feltételeit, melynek megfelelőségét a használatbavételi eljárást megelőzően vizsgálni kell.*
- 13. 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 szükségességére való figyelmeztetés feltüntetésével – maradandó módon (pl. fém vagy műanyag táblával) jelölni kell.*
- 14. Az épületbe tervezett fali tűzcsap hálózatot a vonatkozó műszaki követelmények szerint kell méretezni és elhelyezni, valamint a fali tűzcsap-hálózat oltóvíz-intenzitásának meglétét (kettő tűzcsap egyidejűségét figyelembe véve: 150 liter/perc) a használatbavételi eljárás során mérési jegyzőkönyvvel igazolni kell.*
- 15. A fali tűzcsapok létesítésekor a kifolyási nyomás szempontjából legkedvezőtlenebb helyen lévő fali tűzcsapnál ellenőrzésre szolgáló nyomásmérőt kell elhelyezni.*
- 16. A homlokzati burkolati bevonati és egyéb vakolt hőszigetelő rendszerek kivitelezése elégtse ki a vonatkozó műszaki követelményeket, valamint elégtse ki a 45 perces homlokzati tűzterjedési*

határérték követelményt, melyet a használatbavételig hitelt érdemlően igazolni kell. A homlokzati tűzterjedési gátak kialakítása feleljen meg a vonatkozó műszaki követelményeknek.

A fentiekben nem részletezett műszaki megoldásoknak minden tekintetben meg kell felelniük az OTSZ-ben, valamint 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.) a 2022. február 01-én kelt **35100/1538-2/2022. ált. számú szakhatósági állásfoglalásában az engedély megadásához vízügyi, vízvédelmi szempontból kikötésekkel hozzájárult**, amely állásfoglalás rendelkező része szerint:

„A **Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Kiemelt Ügyek Osztálya** (1051 Budapest, Sas u. 19.; a továbbiakban: Kérelmező hatóság) szakhatósági 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, Abonyi utca 20. szám alatti (32707/5 hrsz.) ingatlanon új DPR1 jelű, 58 lakásos lakóépület építéséhez, és az épületben 2 db új gépészeti felvonó berendezés létesítéséhez **vízügyi és vízvédelmi szempontból az alábbi kikötésekkel hozzájárulok:**

1. Az építés során a földtani közeg és a felszín alatti vizek minősége nem veszélyeztethető, be kell tartani a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] előírásait, és fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a földtani közeg és a felszín alatti víz ne szennyeződjön.
2. Az építést a környezet szennyezését és károsítását kizáró módon úgy kell végezni, hogy a földtani közeg, valamint a felszín alatti víz ne szennyeződjön, a felszín alatti víz, földtani közeg állapotában a tevékenység ne okozzon a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet [a továbbiakban: 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet] mellékleteiben megállapított (B) szennyezettségi határértékeket meghaladó minőség romlást.
3. Az építés során esetlegesen bekövetkező havária esemény esetén, a kárelhárítást a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet és 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, valamint havária terv előírásait követve kell elvégezni. A havária eseményt telefonon azonnal, írásban legkésőbb a következő napon be kell jelenteni a vízügyi hatóságnak, melyben ismertetni kell az esemény okát, a megtett intézkedéseket és azok eredményességét.
4. A munkálatok során csak olyan anyagok használhatók fel, melyek a felszín alatti vizeket nem károsítják. A tereprendezés során csak bizonyítottan szennyeződésmentes, a fedőképződménnyel megegyező szemcseméretű föld használható, építési törmelék használata tilos.
5. A munkálat során csak kifogástalan műszaki állapotú, karbantartott munkagépek használhatók. A munkagépek rendszeres karbantartásáról arra alkalmas telephelyen – a környezetszennyezés elkerülése érdekében – kell gondoskodni.
6. A tevékenységek során a kockázatos anyagokkal kapcsolatban be kell tartani a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait.
7. A tervezett tevékenység nem okozhatja a térség talajvíz viszonyainak káros megváltozását.
8. Amennyiben a kivitelezési munkálatok során olyan földtani és hidrogeológiai viszonyokra derül fény, melyek az előzetes vizsgálatokból nem voltak előre láthatók, abban az esetben a tényleges viszonyok meghatározására ismételt vizsgálatok végrehajtása szükséges.
9. A tervezett mélyépítési szerkezetnek nem lehet káros hatása a környező épületek szigetelésére és felúszás elleni stabilitására.
10. Amennyiben munkálatok során munkagödör víztelenítése válik szükségessé, meg kell oldani a kitermelt víz minőségének ellenőrzését, ezt követően ártalommentes elhelyezését. A kitermelt vizet közcsonthoz engedni csak az üzemeltető hozzájárulásával lehet.
11. A közcsonthoz bocsátott szennyvíz és csapadékvíz minősége nem haladhatja meg a vízszennyező anyagok kibocsátására vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004.

(XII. 25.) KvVM rendeletben [a továbbiakban: 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet] meghatározott küszöbértékeket.

12. A használatbavételi engedély kérelemhez csatolni kell:

- a műszaki átadás-átvételi eljáráson felvett jegyzőkönyvet (jegyzőkönyv másolatát),
- a felelős műszaki vezető nyilatkozatát a csapadékvíz-elvezetés megoldásáról,
- a közmű üzemeltetők (ivóvíz, szennyvíz, csapadékvíz) nyilatkozatát a kivitelezés elfogadásáról és az üzemeltetés feltételeiről.

Felhívom a figyelmet, hogy

- Amennyiben az épület kivitelezésekor, annak állandó víztelenítése válik szükségessé, úgy a víztelenítési terv benyújtásával, a tervezett vízelvezető létesítmények létesítésére, üzemeltetésére vonatkozóan a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet [a továbbiakban: 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet] meghatározott tartalmú engedélyezési dokumentáció és mellékletek benyújtásával vízjogi létesítési, üzemeltetési engedélyt kell kérni a vízügyi hatóságtól.
- A kommunálistól eltérő minőségű szennyvizek közcsatornahálózatba vezetését megelőzően a megfelelő előkezelésről gondoskodni kell.
- Amennyiben a területen keletkező, kommunálistól eltérő szennyvizek és szennyeződhetők csapadékvizek (mélygarázs csurgalékvei) tisztítására 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. A vízjogi létesítési engedély a 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet meghatározott tartalmú engedélyezési dokumentáció és mellékletek benyújtásával, a vízügyi hatóságtól kérhető.
- 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 a vízügyi hatóságtól kérhető.
- A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: 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 kommunálistól eltérő szennyvizek tisztítására beépített előkezelő berendezésekre vonatkozóan a vízjogi üzemeltetési engedély, vagy a kibocsátási küszöbértéket megállapító határozat (kibocsátási engedély), valamint az esetlegesen szükségessé váló, állandó víztelenítésre vonatkozó vízjogi üzemeltetési engedély megléte.**

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

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

3. A Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (1055 Budapest, Balaton utca 7-11. szám) a 2022. január 21-én kelt 1154-2/2022/h. számú szakhatósági állásfoglalásában az engedély megadásához nemzeti és szövetségi védelmi szempontból kikötések nélkül hozzájárult, amely állásfoglalást a 2022. január 27-én kelt, 1154-3/2022/h. számú végzéssel kijavított.

A szakhatósági állásfoglalás rendelkező része szerint:

„A Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Kiemelt Ügyek Osztálya (1364 Budapest Pf. 205.) BP/2603/00116-4/2022. hivatkozási számon megküldött szakhatósági megkeresésére, a Dürer Befektetési Kft. (Budapest, 1146, Ajtósi Dürer sor 19-21., Építető) által kérelmezett Budapest XIV. ker., Abonyi u. 20 sz. alatti, 32707/5 hrsz-ú ingatlanban 2 db új gépészeti felvonó berendezés

létesítésére vonatkozó építési engedély és az országos építési követelményektől való eltérési engedélyezése tárgyában az alábbi **szakhatósági állásfoglalást** adom:

A berendezés országos építési követelményektől való eltéréssel történő létesítéséhez **hozzájárulok**.

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

A szakhatósági állásfoglalást **kijavító 1154-3/2022/h.** számú **végzés** rendelkező része szerint:

„A Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Kiemelt Ügyek Osztálya (1364 Budapest Pf. 205.) BP/2603/00116-4/2022. hivatkozási számon megküldött szakhatósági megkeresésére, a Dürer Befektetési Kft. (1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19-21., Építtető) által kérelmezett Budapest, XIV. ker., Abonyi u. 20 sz. alatti, 32707/5 hrsz-ú ingatlanban új DPR1 jelű, 58 lakásos lakóépület építésére és az épületben 2 db új gépészeti felvonó berendezés létesítésére vonatkozó építési engedély és az országos építési követelményektől való eltérési engedély iránti kérelem ügyében szakhatósági állásfoglalás kérése tárgyában az alábbi végzést hoztam:

A kérelmező részére tárgyi ügyben 2022. január 21-én, 1154-2/2022/h. nyt. számon kiadott szakhatósági állásfoglalásomat az alábbiak szerint **kijavítom**.

Az állásfoglalás tárgy, rendelkező és **indokolás** részében a "Budapest, XIV. ker., Abonyi u. 20 sz. alatti, 32707/5 hrsz-ú ingatlanban 2 db új gépészeti felvonó berendezés létesítésére vonatkozó építési engedély és az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezése" szövegrész helyett - elírás miatt - helyesen a "Budapest, XIV. ker., Abonyi u. 20 sz. alatti, 32707/5 hrsz-ú ingatlanban új DPR1 jelű, 58 lakásos lakóépület építésére és az épületben 2 db új gépészeti felvonó berendezés létesítésére vonatkozó építési engedély és az országos építési követelményektől való eltérési engedély iránti kérelem" szövegrész alkalmazandó.

A szakhatósági állásfoglalás rendelkező részében "A berendezés országos építési követelményektől való eltéréssel történő létesítéséhez **hozzájárulok**." szövegrész helyett

"a beruházás megvalósításához **hozzájárulok**." rendelkezés alkalmazandó.

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

4. A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály (1051 Budapest, Sas utca 20-22. szám) a 2022. február 21-én kelt, **SZTFH/1394-3/2022.** számú **szakhatósági állásfoglalásában az engedély megadásához bányafelügyeleti szempontból kikötésekkel járult hozzá**, amely állásfoglalás rendelkező része a következő:

„A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztálya (a továbbiakban: Bányafelügyelet) a tárgyi építési engedély jóváhagyásához **hozzájárul** az alábbi feltételekkel:

1. Az ásványi nyersanyag a kitermeléssel az állam tulajdonából az építési hatósági engedéllyel rendelkező tulajdonába kerül.
2. A kitermelt és az engedélyben foglalt tevékenységgel össze nem függő célra felhasznált ásványi nyersanyag után az engedélyesnek bányajáradékot kell fizetnie, melynek mértéke, a más célra felhasznált, hasznosított vagy értékesített ásványi nyersanyag mennyisége után keletkező értéknek az 50%-a.
3. A tárgyi építés során az ásványi nyersanyag fajtáját a kitermelést megelőzően földtani szakértővel szükséges meghatározni és az 500 m³-t meghaladó mennyiség után bányajáradékot kell bevallani a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságához (a továbbiakban: SzTFH) „Bányajáradék Önbevallás szilárd ásványi nyersanyag Engedélyes” című nyomtatványán az SzTFH-hoz. Az önbevallásban szereplő kitermelési adat alapján a bányajáradékot egyidejűleg be kell fizetni az SzTFH Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-00003141-09050012 számú számlájára.

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

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

1. A földtani közeg minősége nem veszélyeztethető. Az építés, illetve az üzemeltetés során a kockázatos anyagokkal kapcsolatban be kell tartani a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004.

(VII. 21.) Korm. rendelet előírásait, és fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a földtani közeg ne szennyeződjön.

2. A földtani közeg szennyezettségének észlelése esetén a szükséges környezetvédelmi lépéseket haladéktalanul meg kell tenni, amelyeket Környezetvédelmi Hatóságnak be kell jelenteni.
3. 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.
4. A földmunkák során kitermelésre kerülő feltöltés anyagát és a földet vizsgálni kell, minőségüktől függően engedélyezett lerakó telepre kell elszállítani, vagy más módon, a jogszabályok betartásával lehet felhasználni. **A használatbavételi engedély kérelemhez a vonatkozó vizsgálati jegyzőkönyveket és a kitermelt anyag elhelyezésre vonatkozó dokumentációkat csatolni kell.**
5. 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.
6. Az építési munkák a *zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló 27/2008. (XII. 3.) KVM-EüM együttes rendelet [a továbbiakban: 27/2008. (XII. 3.) KVM-EüM együttes rendelet] 2. mellékletében előírt zajterhelési határértékek teljesülése érdekében megfelelő munkaszervezéssel, időkorlátozással és zajszegény gépek alkalmazásával végezhetők.
7. A tényleges műszaki megoldások és kiviteli tervek alapján akusztikai számításokkal alátámasztott zaj- és rezgés védelmi szakvéleményben (a továbbiakban: Szakvélemény) kell bemutatni, hogy az építési munkálatok ideje alatt a környezetet milyen zajterhelés éri. A vizsgálati eredmények ismeretében, a 27/2008. (XII. 3.) KVM-EüM együttes rendelet 2. mellékletében előírt zajterhelési határértékek túllépésével érintett építési fázisok vonatkozásában a Szakvéleményhez mellékelni kell a zajterhelési határérték betartása alóli felmentés és túllépési engedély kérelmet, melyet a *környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet] 13. § (2) bekezdése szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően kell elkészíteni.

A Szakvéleményt illetve a zajterhelési határérték betartása alóli felmentés és túllépési engedély iránti kérelmet a Környezetvédelmi Hatósághoz kell benyújtani.

Határidő: az építési tevékenység megkezdése előtt 30 nappal.

8. A kivitelezési munkafolyamatok során az elérhető legjobb technikán alapuló műszaki intézkedések végrehajtásával az építettőnek megfelelő intézkedéseket kell tennie a diffúz levegőterhelés minimalizálása érdekében (porfogó háló alkalmazása, szükség esetén locsolás).
9. Az építési hulladék elszállítását zárt konténerben vagy kiporzást és kiszóródást megakadályozó szállítójárművel, levegőterhelést kizáró módon kell végezni.
10. A diffúz levegőterhelés elkerülése érdekében a munkaterület, illetve a szállítási útvonalak rendszeres tisztántartásáról gondoskodni kell.
11. **A használatbavételi engedély iránti kérelemmel együtt be kell nyújtani a külön jogszabály szerinti tartalommal rendelkező felelős műszaki vezetői nyilatkozatot.**

II. A műszaki biztonsági szempontból tett kikötéseim a következők:

1. A használatbavételi engedély iránti kérelemhez csatolni kell a **gépészeti felvonó berendezések** külön jogszabályban meghatározottak szerinti **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 gépészeti felvonó berendezéseket 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.

III. A közegészségügyi szempontból tett kikötéseim a következők:

1. Az ivóvíz-hálózat akkreditált laboratórium által végzett negatív bakteriológiai ivóvíz vizsgálati eredményének bemutatása javasolt.
2. A 01.15 „Taka.gép-tároló” helyiségben, a takarításhoz tömlővéges, légbeszívó szeleppel ellátott takarítási vízvételi és kiöntési hely biztosítása javasolt.
3. A 00.G.01 számú helyiségben, a funkciójához illeszkedő, a takarítóeszköz tárolót és takarításhoz vízvételi valamint, kiöntési hely biztosítása javasolt.

Az építésügyi hatóság feltételei, figyelemfelhívásai és tájékoztatásai a következők:

1. Az építési munkaterületet a kivitelezés megkezdése előtt el kell keríteni, és az idegen, illetéktelen személyek építési területre történő bejutását meg kell akadályozni.
2. 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.
3. A kivitelezés megkezdése előtt az építési munkaterületen a közterületről jól látható helyen – a külön jogszabályban előírt tartalommal ellátott – táblát kell elhelyezni.
4. A tárgyi ingatlanon és a szomszédos ingatlanokon meglévő építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát folyamatosan biztosítani kell. Építési tevékenységgel a már meglévő építmények, építményrészek állékonyságát veszélyeztetni nem szabad, az építési tevékenység azokban kedvezőtlen irányú változást nem eredményezhet.
5. A csapadékvizek távol tartásáról mind az építkezés ideje alatt, mind a végleges kialakítás után gondoskodni kell.
6. Műszaki szükségszerűség esetén a talaj és rétegvizek megfelelő továbbvezetéséről a mélyépítés keretében gondoskodni kell. A tervezett térszín alatti beépítésnél gondoskodni kell a talajvíz elleni védelemről, a talajvíz áramlásának lehetősége műszaki eszközökkel biztosítandó, figyelembe véve a szomszédos meglévő épületek pinceszintjeit is.

7. 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.
8. 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.
9. A biztonságos gyalogos közlekedés céljára az 1,0 m-nél hosszabb vízszintes vetületű lépcsőt, rámpát, lejtőt **fogódkodóval** kell tervezni és megvalósítani.
10. A nem közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű épületnek 2022. június 30-ig az rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban kell lennie, valamint az építésügyi hatóság használatbavételi engedélyével kell rendelkeznie. 2022. június 30-át követően az épületet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet szerinti közel nulla energiaigényű épületként kell kialakítani.
11. A mélygarázsban minden parkolóhelyen olyan elektromos fogadócsatlakozást biztosító létesítményt (az elektromos kábelek továbbvezetésére szolgáló szerkezetet) kell telepíteni, amely lehetővé teszi elektromos járművek részére alkalmas töltőpontok későbbi időpontban való telepítését.
12. A nyitottan megépített gépkocsilehajtót – a műszakilag lehetséges mértékig – zöldtetővel, vagy növényvel takart pergolával kell takarni. A nyitott rámpát határoló támfalakat pedig növényzettel befuttatva kell kialakítani.
13. **Jelen engedély fakivágásra nem vonatkozik, arra szükség esetén BFKH-tól külön engedélyt kell kérni.**
14. **A tervezett építési tevékenységgel összefüggésben szükséges – gépi és kézi - földmunka végzése** (az elejétől a végéig) régészeti megfigyelés mellett végezhető. **A régészeti megfigyelés megkezdését, annak megkezdése előtt legalább egy munkanappal a külön jogszabályban meghatározott adattartalommal a BFKH Örökségvédelmi Osztályához be kell jelenteni. A régészeti megfigyelés megtörténtét igazoló iratot BFKH Örökségvédelmi Osztályának meg kell küldeni.**

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

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

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

Ha a régészeti megfigyelés mellett végzett kivitelezési munkák során régészeti leletek kerülnek elő, azok szakszerű feltárásáról, dokumentálásáról és védelméről gondoskodni kell, valamint az előkerült régészeti leletek mértékétől függően megelőző (és próba) régészeti feltárást kell végezni. A régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.

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

A BTM elérhetőségei:

telefonszám: BTM Ásatási Projektiroda +36 (1) 486-8836

cím: 1014 Budapest, Szent György tér 2. szám, II. em./256.
e-mail: asatas@btm.hu

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

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

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

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

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

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

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 ÉTDR rendszerben záradékolt 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 véglegessé válását követő lezárását követően jogutód lép, akkor a jogelőd vagy a jogutód kérelmére az építésügyi hatóság dönt a jogutódlásról.

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

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

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

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

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

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

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

Az Építtető felel:

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

A Kivitelező felel:

- az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért és folytatásáért, az építési napló vezetéséért, kivitelezői jogosultságának meglétéért,
- az építtető 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 építtetőtől (alvállalkozó kivitelező esetében a megrendelő vállalkozó kivitelezőtől) az építési munkaterület átvételéért, annak szükség szerinti lőszermentesítéséért,
- az építési napló megnyitásaért,
- 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 építtetőnek, 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 építtető által kiadott teljesítésigazolásnak és a teljesítésigazolás alapján a szerződés szerinti teljesítésről (részteljesítésről) kiállított számlának az építtető, valamint építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építtetői fedezetkezelő részére történő eljuttatásáért,
- építtetői 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 építtető, 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 építményszakmájának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultságának meglétéért,
- a szakmunka irányításáért,
- kormányrendeletben meghatározott feladatai körében - az építmény, építményrész végleges építési engedélynek és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési terveknek, illetve a jogszabályban meghatározott kivitelezési dokumentációnak megfelelő megvalósításáért,
- az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásáért,
- a munkálatok végzésének szakszerűségéért
- az építési-szerelési munkára vonatkozó jogszabályok (szakmai és minőségi követelmények), munkavédelmi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, műemlékvédelmi, természetvédelmi, közegészségügyi és más kötelező hatósági előírások, továbbá az építésügyi hatósági (létesítési) engedélyek betartatásáért, azok betartásának az általa vezetett építkezésen való ellenőrzéséért,
- az építési napló vezetéséért, ellenőrzéséért és lezárásáért, ha erre a kivitelezőtől megbízást kapott,
- az építőipari kivitelezési tevékenység munkafolyamatainak szakszerű megszervezéséért,
- a kivitelezés során a minőségi követelmények biztosításáért, a technológiai, a munkavédelmi és az egészségügyi előírások betartatásáért,
- a kitűzés helyességének, valamint a geotechnikai és egyéb vizsgálatok megtörténtének ellenőrzéséért,
- a minőségi vizsgálatok és mintavételek elvégzéséért,
- az azonnali intézkedést igénylő építési műszaki feladatok meghatározásáért és irányításáért,
- a kivitelezési tervektől eltérő, nem építési (létesítési) engedélyköteles kivitelezésnek az építési naplóban történő feltüntetéséért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor, az építési napló alapján az külön jogszabály szerinti hulladék nyilvántartó lap kitöltéséért és az építtetőnek történő átadásáért,
- az építmény használatbavételi (fennmaradási) engedélyezéséhez, tudomásulvételéhez a felelős műszaki vezetőnek szakterületére vonatkozó - külön jogszabály szerinti tartalmú - nyilatkozat megtételéért,
- az átadás-átvételi eljárásban és a használatbavételi engedélyezési eljárásban való közreműködésért és az ehhez szükséges nyilatkozatok megtételéért,
- a külön jogszabályban meghatározott tartalmú alvállalkozói teljesítésigazolás kiállításáért és átadásáért vagy megküldéséért az alvállalkozó részére, valamint rögzítéséért az építési naplóban, az alvállalkozó kivitelező által megküldött, teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől - ha szerződés

vagy jogszabály átadás-átvételi eljárást határoz meg, ennek lezárásától - számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül,

- az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyiségének naprakész vezetéséért és az építetű 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 elvart 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 építetű egyetértésével.
- az alvállalkozó kivitelezővel, az alvállalkozó kivitelezők felelős műszaki vezetőivel és a szakági felelős műszaki vezetőkkel való együttműködésért, a velük történő egyeztetések koordinálásáért, tevékenységük összehangolásáért,
- a használatbavételi engedélyezési eljáráshoz szükséges felelős műszaki vezetői nyilatkozat megadásáért az alvállalkozói és a szakági felelős műszaki vezetői nyilatkozatok alapján
- a természetes építőanyagok és a bontott építési termékek - szükség szerint szakértővel történő - vizsgálatát követően azok kezeléséről, építési célra való megfelelısségéről, ismételt felhasználhatóságáról, beépíthetőségéről való döntésért és a döntés építési naplóba bejegyzéséért.

Az **Építetű** 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 megfelelıség-igazolása mellett lehet.

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

A külön kormányrendeletben meghatározottak szerint az építőipari kivitelezési tevékenység végzése a következı esetben az építetű fedezetkezelés szabályai alá tartozik, ez esetben az építőipari kivitelezési tevékenység folytatása során építetű 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 **Építetű** 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 küldeni az építési munkahely szerint illetékes fıvárosi és megyei kormányhivatal járási hivatalának mint munkavédelmi hatóságnak abban az esetben, ha

a) az építőipari kivitelezési tevékenység időtartama elölreláthatóan meghaladja a 30 munkanapot és egyidejűleg ott több mint 20 fı 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) készenlétbe helyezését követően lehet megkezdni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Használatbavételi engedély hiányában az építményt nem szabad használni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E döntést hirdetményi úton közlöm.

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

Jelen döntésem a közléssel végleges.

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

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

A hirdetmény az alábbi weboldalakon tekinthető meg:

www.kormanyhivatal.hu

Jelen döntésemet meghatározott ügyfelek részére csak tájékoztatásul küldöm meg.

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

A perben a jogi képviselő kötelező.

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

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

A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására nincs halasztó hatálya.

Akinek jogát, jogos érdekét a közigazgatási tevékenység vagy az azzal előidézett helyzet fenntartása sérti, a közvetlenül fenyegető hátrány elhárítása, a vitássá tett jogviszony ideiglenes rendezése, illetve a jogvitára okot adó állapot változatlan fenntartása érdekében a bíróságtól az eljárás során bármikor azonnali jogvédelmet kérhet.

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

A végrehajtás a kérelemnek a végrehajtást fogantatosító szerv tudomására jutásától annak elbírálásáig, de legkésőbb az elbírálásra nyitva álló határidő elteltéig nem fogantatosítható, kivéve, ha a közigazgatási szerv a cselekményét azonnal végrehajthatónak nyilvánította. A tudomásszerzésig fogantatosított 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 védíratban kérheti. Tárgyalás tartása a perbelépési kérelemben, illetve a perbevonásától vagy a

perbeállításától számított tizenöt napon belül is kérhető. A tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

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

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

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

A keresetlevél előterjesztésére nyitva álló időben, a vonatkozó iratanyag **BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Kiemelt Ügyek Osztályán** (1051 Budapest, Sas utca 19. szám), ügyfélfogadási időben (hétfőn: 13⁰⁰ órától – 16⁰⁰ óráig, szerdán: 9⁰⁰ 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 2021. november 09-én a tárgyi ügyben **építésügyi hatósági engedély iránti kérelmet terjesztett elő**.

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

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

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

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

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

Az **Építető** 2021. november 09-én az **ETDR** rendszerben előterjesztett kérelmében kérte az **eljárás szünetelését**.

A 2021. november 17. napján kelt, **BP/2603/00922-3/2021.** számú végzésemben megállapítottam az eljárás **szünetelését** 2021. november 10. napjával kezdődően.

A tárgyi eljárás a **BFKH** előtt az **Ákr. 37. § (2)** bekezdése alapján, **2021. november 10. napján** indult, azonban az **Étv. 53/C. § (1)** bekezdése szerinti ügyintézési határidő számítás a szünetelési kérelemre tekintettel **nem kezdődött el**.

Az **Építető** 2022. február 22. napján előterjesztett kérelmében az **eljárás folytatását** kérte, így az 2022. február 23. napjával **folytatódik**.

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 nem szerepelnek, **így jelen esetben a kérelemben megjelölt építési munkák elvégzéséhez az építésügyi hatóság engedélye szükséges.**

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

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

a) az országos építési követelményektől eltérő műszaki megoldás engedélyezésére,

b) bontás engedélyezésére,

c) fennmaradási engedélyezésre

irányuló kérelem is előterjeszthető.”

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

„3.§ (1) Ha a felvonó vagy a mozgólépcső létesítéséhez, áthelyezéséhez, átalakításához, használatbavételéhez vagy bontásához az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló kormányrendelet szerinti építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési, bontási tevékenység is szükséges, - az (5) bekezdésben foglalt kivétellel - a létesítést, az áthelyezést, az átalakítást, a használatbavételt, a bontást érintő engedélyt és az építésügyi hatósági engedélyt együttes kérelemben az általános vagy a sajátos építésügyi hatóságtól kell kérni. Az építésügyi engedélyezési eljárásban a műszaki biztonsági feladatkörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal műszaki biztonsági szakkérdésként vizsgálja a felvonó vagy a mozgólépcső létesítése, áthelyezése, átalakítása, használatbavétele vagy bontása feltételeit.

A fentiek alapján a lakóépületben a 2 db új gépészeti felvonó berendezés létesítéséhez az építésügyi hatóság engedélye szükséges.

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

BFKH illetékes építésügyi szakügyintézői **2022. év február** hónap **23.** napján a tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartottak, ahol megállapították és – fényképfelvételek készítése mellett - jegyzőkönyvben rögzítették, hogy az építési engedély megadásához szükséges, jogszabályokban rögzített feltételek fennállnak, a tervezett építési munkálatokat nem kezdték meg, továbbá a kérelem mellékleteként benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció tartalma a helyszínen tapasztaltakkal összhangban van.

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

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

Az építésügyi hatóság az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokban az **Ákr. 55. § (1)** bekezdése és a **312/2012 R. 12. § (4)** bekezdése, valamint az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró

szakhatóságok kijelöléséről szóló **531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **531/2017. R.**) **1. § (1)** bekezdése és az **1. melléklet 4. táblázata** alapján szakhatósági állásfoglalást igénylő kérdésekben csak az érdekelt szakhatóság hozzájárulásának figyelembevételével rendelkezhet.

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

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

1. A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság (1081 Budapest, Dologház utca 1. szám) a 2022.január 25-én kelt, **35100/1192-1/2022.ált** számú **szakhatósági állásfoglalásában az engedély megadásához tűzvédelmi szempontból feltételekkel hozzájárult**, amely állásfoglalás indokolási része szerint:

„Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Kiemelt Ügyek Osztálya (1051 Budapest, Sas utca 19.) a Dürer Befektetési Kft. (1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19-21.) kérelme alapján indult tárgyi engedélyezési ügyben megkereste a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóságot tűzvédelmi szakhatósági állásfoglalás kiadása céljából.

A Kérelmező a tárgyi ingatlanok vonatkozásában kért építési engedély kérelmét az alábbi országos építési követelményektől való eltérésekkel egészítette ki:

A lakásokban a konyha és étkező helyiségekkel közös légterű helyiségekből nyílnak a WC szerelvénnel felszerelt helyiségek.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK) 99. § (9) bekezdése szerint: „Élelmiszer tárolására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló helyiségből WC-, vízelde szerelvénnel felszerelt helyiség közvetlenül nem nyílhat.” Megítélésem szerint a lakáson belüli helyiségkapcsolatokat érintő országos építési követelmények alóli eltérés okán az épület tűzvédelmi helyzete kedvezőtlenül nem változik, így a rendelkező részben foglaltaknak megfelelően határoztam.

A rendelkező részben megadott feltételeket az alábbi jogszabályi rendelkezések állapítottam meg:

Ad 1.) Az 1996. évi XXXI. törvény a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról (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. A felelős műszaki vezetőnek – annak hiányában a kivitelezőnek – az építőipari kivitelezési tevékenységek befejezését követően az (5) bekezdésben foglaltak érvényesítéséről írásban kell nyilatkoznia.”

Ad 2.) A törvény 13. § (1) és (4) bekezdései szerint: „(1) Olyan építési termék hozható forgalomba – az egyedi, hagyományos, természetes, bontott vagy műemléki felhasználású építési termék kivételével –, amely rendelkezik az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a 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

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

Ad 3.) Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014 (XII. 05.) BM rendelet (továbbiakban: OTSZ) 277. § (1) bekezdés b) pontja, valamint az OTSZ 277. § (2)-(6) bekezdései alapján: „A villamos berendezés használatbavételét követően a berendezés üzemeltetője, ha jogszabály másként nem rendelkezik, ... b) egyéb esetben legalább 6 évenként a villamos berendezés tűzvédelmi felülvizsgálatát elvégezteti, és a tapasztalt hiányosságokat a minősítő iratban a felülvizsgáló által meghatározott határapig megszüntetteti, melynek tényét hitelt érdemlő módon igazolja.

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

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

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

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

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

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

Ad 4.) Az OTSZ 139. § (2) bekezdése szerint: „Az építmények villámcsapások hatásaival szembeni védelmét a rendeltetés figyelembevételével az emberi élet elvesztésének, a közszolgáltatás kiesésének és a kulturális örökség elvesztésének kockázata szempontjából kell biztosítani.”

Az OTSZ 140. § (1) bekezdése szerint: „A villámcsapások hatásaival szembeni védelmet norma szerinti – NV jelölésű – villámvédelemmel kell biztosítani

- a) új építménynél,
- b) a meglévő építmény rendeltetésének megváltozása során,
- c) a meglévő építmény olyan bővítése esetén, melynek következtében az eredeti tetőfelület vízszintes vetülete 40%-ot meghaladó mértékben növekszik.”

Az OTSZ 141. § a) pontja alapján: „A villámcsapások hatásával szembeni védelem megfelelő, a) ha a villámvédelmi kockázatelemzéssel meghatározott, egy évre vetített kockázat az emberi élet elvesztésére vonatkozóan kisebb, mint 10-5, közszolgáltatás kiesésére kisebb, mint 10-3 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

- d) a létesítés során, a később eltakarásra kerülő részek eltakarása előtt,
- e) a létesítést követően az átadás előtt,
- f) az LPS I és LPS II fokozat esetén legalább 3 évenként,
- g) a c) pont alá nem tartozó egyéb esetben legalább 6 évenként, és,
- h) a villámvédelem vagy az építmény átalakítását, bővítését és a vonatkozó műszaki követelményben foglalt különleges eseményt követően kell elvégezni.”

Ad 5.) Az OTSZ 79.-80. §-ban foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.

Ad 6.) Az OTSZ 135.-138. §-ban foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.

Ad 7.) Az OTSZ 21. § (2) bekezdés, valamint az 5. melléklet 1. táblázata, valamint a 48. § (1) bekezdés alapján szükséges.

Ad 8.) 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 víztározóról és vízhálózatról együttesen került biztosításra, akkor a vízhozammérés csak a vízhálózathoz kiveendő vízmennyiségre vonatkozik.”

Ad 9.) A törvény 13. § (4) bekezdése figyelembe vételével szükséges.

Ad 10.) Az OTSZ 146-153. §-ban foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.

Ad 11.) Az OTSZ XXX. Fejezetében foglaltak teljesülésének igazolása céljából. Továbbá a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény 3/A. § (3) alapján: „Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatban meghatározott biztonsági szint elérhető

- a) tűzvédelmet érintő nemzeti szabvány betartásával,
- b) a tűzvédelmi műszaki irányelvekben kidolgozott műszaki megoldások, számítási módszerek alkalmazásával, vagy
- c) a tűzvédelmi műszaki irányelvektől vagy a nemzeti szabványtól részben vagy teljesen eltérő megoldással, ha az azonos biztonsági szintet a tervező igazolja.”

A hő-és füstelvezetésről szóló Tűzvédelmi Műszaki Irányelv (TVMI) vonatkozó pontjai alapján, valamint az OTSZ 88.-98. §-ban foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.

Ad 12.) Az OTSZ 85. § alapján: (1) „Az építményekben – ha egyéb jogszabály másként nem rendelkezik – biztosítani kell a kárelhárítás során együttműködő szervek rádióforgalmazási feltételeit, melynek megfelelőségét a használatbavételi eljárást megelőzően vizsgálni kell.

(2) Az építményekben a kárelhárítás során együttműködő szervek által használt mindenkor rádiótávközlési rendszer vonatkozásában a beltéri kézi rádiós ellátottságot, azaz a kézi rádió berendezés számára az üzemszerű állapotot biztosító berendezés kiépítését az építmény tulajdonosának kell biztosítania.”

Ad 13.) Az OTSZ 27. § (2) Az (1) bekezdés szerinti átvezetésekénél, 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 14.) Az OTSZ 79. § (1), (7) és a 80.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján.

Ad 15.) Az OTSZ 80. § (2) bekezdésében foglaltak alapján.

Ad 16.) Az OTSZ 26. § (3) bekezdésben, 25.§ (4) bekezdésben, valamint 28. § (1) és (3) bekezdésében foglaltak alapján.

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.

Illetékességemet a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXCVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdése, valamint ugyanezen rendelet 1. melléklete határozza meg.

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

2. A Fővárosi Katastrófavédelmi Igazgatóság (1081 Budapest, Dologház utca 1.) a 2022. február 01-én kelt **35100/1538-2/2022. ált. számú szakhatósági állásfoglalásában az engedély megadásához vízügyi, vízvédelmi szempontból kikötésekkel hozzájárult**, amely állásfoglalás indokolási része szerint:

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

Az ÉTDR felületen elérhetővé tett tervdokumentáció, annak 2022. február 1. napjáig elérhetővé tett kiegészítése és a rendelkezésemre álló adatok érdemi vizsgálatát követően, az alábbiak figyelembevételével, a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Tárgyi területen új 58 lakásos lakóépület építését tervezik. A tervek szerint az épület 9 emelettel és 1 pincszinttel fog rendelkezni. Az ingatlan vízellátása, szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetését közműhálózatra csatlakozással oldják meg. A garázsterület padlóburkolatát takarítógéppel tisztítják, a gép által összegyűjtött csurgalékvizeket olajfogóval ellátott padlóösszefolyón keresztül vezetik az egyesített rendszerű közcsatorna-hálózatba. A járda felületéről a csapadékvíz a zöld felületek irányába lefolyik, ahol elszikkad.

A szakhatósági megkereséshez csatolásra került a "GeoExpert" Geotechnikai, Tervező és Szakértő Kft. (2089 Telki, Levendula utca 19.; a továbbiakban: Szakértő) által készített,

„Hidrogeológiai szakvélemény Budapesten a XIV. ker. Ajtósi Dürer soron létesítendő Dürer Parkban tervezett lakóépületek tervezéséhez” című hidrogeológiai szakvélemény szerint Az építés alatti víztelenítés miatt több ütemben az épületek körül a miocén agyag fekübe befogott vízzáró zagyfal készül, mely gátat képezhet az áramló talajvíznek.

Vízügyi és vízvédelmi szempontból megállapítható, hogy a létesülő vízzáró zagyfal 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 Szakértő által készített „Tervezési talajvizsgálati jelentés Budapesten a XIV.ker. Ajtósi Dürer soron létesítendő Dürer Parkban tervezett lakóépületek tervezéséhez” című talajvizsgálati jelentés szerint tárgyi területen talajvíz a 2018-ban végzett fúrásokban a kissé változó magasságú terepszint alatt 5,3-6,2 méteres mélységben, a 104,79-105,10 mBf. szintek között állt be. A fúrásokban, illetve a környező kutakban tapasztalható nyugalmi talajvízszintek, a MÁFI hidrogeológiai térképe (1980), valamint a Budapest Építéshidroológiai Atlasza alapján Szakértő szerint területen a becsült maximális talajvízszint 108 mBf. szinten, a mértékadó talajvízszint 108,5 mBf. szinten adható meg. A tervezett épület megépítésével okozott talajvíz visszaduzzasztás mértékének és hatótávolságának megállapítására elvégzett számítások azt az esetet vizsgálták, amikor a vizsgált területen a talajvíz a becsült maximális (108 mBf) szinten helyezkedik el, ebben az esetben visszaduzzasztó „fal” magassága kb.4,6 méter lesz. A számítás eredménye alapján a

talajvíz visszaduzzasztás értéke 0,27 m, kihatása 16,7 m, vagyis a visszaduzzasztás a legkedvezőtlenebb esetben is 0,27 méterrel emeli meg a talajvízszintet a beépítés 16,7 méteres környezetében. Mindezek alapján Szakértő megállapította, hogy „...szélső esetben rövid ideig közvetlenül a zagyfal környezetében maximálisan 27 cm vízszintemelkedés-visszaduzzasztás jöhet létre és a zagyfaltól már 16,7 méterre a hatás lecseng. Eleve ez az érték bőven alatta van a becsült maximum és a mértékadó vízszint közötti 50 cm-nek, de ráadásul legközelebb épület a zagyfaltól csak 18-20 méterre van, így a visszaduzzasztás hatása már eliminálódik. Tehát kijelenthető, hogy a tervezett épületek és az építés alatti vízkizáró rendszer semmilyen káros hatással nem lesz a visszaduzzasztás szempontjából a környező épületekre.

Fentiek alapján a benyújtott dokumentációkban foglaltak ellen vízügyi és vízvédelmi szempontból kifogást nem emelek.

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

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

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

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

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

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

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

Szakhatósági állásfoglalásom 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 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet] 10. § (1) bekezdés 2. pontja, valamint illetékességét a 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 2. pontja szabályozza.”

3. A Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (1055 Budapest, Balaton utca 7-11. szám) a 2022. január 21-én kelt **1154-2/2022/h.** számú **szakhatósági állásfoglalásában az engedély megadásához nemzeti és szövetségi védelmi szempontból kikötések nélkül hozzájárult**, amely állásfoglalást a 2022. január 27-én kelt **1154-3/2022/h.** számú **végzéssel** kijavított.

A **szakhatósági állásfoglalás** indokolási része szerint:

„A Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Kiemelt Ügyek Osztálya BP/2603/00116-4/2022. hivatkozási számon szakhatósági megkeresést küldött Budapest XIV. ker., Abonyi u. 20 sz. alatti, 32707/5 hrsz-ú ingatlanban 2 db új gépészeti felvonó berendezés létesítésére vonatkozó építési engedély és az országos építési követelményektől való eltérési engedélyezése tárgyában.

A megkeresésben foglaltakat megvizsgáltam és megállapítottam, hogy a tárgyi beruházás a katonai szervezetek tevékenységét nem befolyásolja, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

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

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

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

A szakhatósági állásfoglalást **kijavító 1154-2/2022/h. számú végzés** indokolási része szerint:

„Az 1154-2/2022/h. ny. számú szakhatósági állásfoglalásban az ügy tárgya vonatkozásában többszörös elírás történt, mely hiba önellenőrzés keretében derült ki.

Tekintettel arra, hogy ilyen esetben az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 90. § (1) bekezdése értelmében a korábban meghozott döntés kijavításának van helye, a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

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

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

4. A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály (1051 Budapest, sas utca 20-22. szám) a 2022. február 21-én kelt, **SZTFH/1394-3/2022. számú szakhatósági állásfoglalásában az engedély megadásához bányafelügyeleti szempontból kikötésekkel jártult hozzá**, amely állásfoglalás indokolási része a következő:

„Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály a tárgyi építési engedélyezési eljárással kapcsolatosan, az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. táblázat 24. sora alapján megkereste a Bányafelügyeletet szakhatósági állásfoglalása kiadására.

Az építési terület nem felszínmozgás-veszélyes, és bányászati tevékenységgel sem érintett.

A rendelkező rész 1., 2. és 3. pontjában előírt feltételeket a Bányafelügyelet 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, a Bt. végrehajtásáról szóló 203/1998. (XII. 19.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 4.§ (1) bekezdés ac) pontja, valamint az ásványi nyersanyagok és a geotermikus energia fajlagos értékének,

valamint az értékszámítás módjának meghatározásáról szóló 54/2008. (III.20.) Korm. rendelet 2.§ (1b) bekezdése alapján tette, mivel számítása szerint az építés során kitermelt ásványi nyersanyag mennyisége meghaladja az 500 m³ mennyiséget, így a tárgyi eljárásban ásványvagyon-védelmi szempontból fennáll a hatásköre.

A rendelkező rész 2. és 3. pontjában előírtakat a Bányafelügyelet az alábbiakban részletezi:

Az ásványi nyersanyag mennyiségének meghatározását a Kérelmező elvégezte, földtani szakértő nem írta alá a dokumentumot. Előzetes közlése alapján 16795 m³ kavicsos homok (kódszám: 1472) ásványi nyersanyag kitermelése várható. Ebből 3731 m³ mennyiséget visszatöltenek, és 13064 m³ elszállításra kerül. A besorolást a Kérelmező a talajvizsgálati jelentés adatai alapján tette.

A földmunkák során a kitermelt nyersanyag mennyiségének és minőségének pontos meghatározását el kell végezni.

A fentiek alapján az ásványi nyersanyag értéke az elszállított – tehát nem az engedélyben foglalt terület tereprendezéshez felhasznált – 500 m³-t meghaladó térfogat (m³) x földtani szakértő által meghatározott fajlagos érték (Ft/m³).

A fizetendő bányajáradék mértéke ennek 50%-a.

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

A Bányafelügyelet az önbevallással kapcsolatos előírásokat a Vhr. 4.§ (4) és (5) bekezdése alapján tette. 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 Bányafelügyelet hatáskörét az 531/2017. (XII.29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. táblázat 24. sora állapítja meg. Illetékessége a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény (Bt.) 43.§ (1) bekezdésén alapul.

A jogorvoslati tájékoztatóban foglaltakat az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 55.§ (4) bekezdése írja elő.”

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

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

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

A vizsgált szakkérdések:

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet] 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.

A területileg illetékes elsőfokú környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti **előzetes vizsgálati eljárást folytatott le** a Budapest XIV. kerületi Dürer Kert és környéke Ingatlanfejlesztésének kapcsán, amelynek lezárásaként hozott **PE-06/KTF/01446-4/2021 számú határozatában** megállapította, hogy tárgyi ingatlanon a tervezett tevékenységnek **jelentős környezeti hatása nincs, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges**.

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

A beruházással érintett ingatlan egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a *természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdés alapján ex lege védett területet nem érint. Az érintett terület az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KWM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része és a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben meghatározott országos ökológiai hálózat övezetének sem része.

A földtani közeg védelmére vonatkozó követelmények való megfelelés kérdése.

Az építészeti-műszaki tervdokumentációban foglaltak szerint tárgyi ingatlanon a - 1. szint kialakítása ~5,0 m mély munkagödör kiemelését teszi szükségessé.

A parkoló területeken keletkező csurgalékvíz és a mélygarázs takarításakor keletkező szennyvíz olaj- és iszapfogó műtárgyon keresztül jut a csatornahálózatba.

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

Megállapításra került, hogy a felszín alatti vizek és a földtani közeg szempontjából a tervezett beruházás jelentős környezeti hatással nem jár, a kivitelezési tevékenység során nem várható a talajt, mint földtani közeget érintő szennyező hatás.

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

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

Zajvédelmi szempontból megállapítottam a 284/2007. (X. 29.) Korm. 4. § (3) bekezdés b) pontja értelmében, hogy Környezetvédelmi Hatóság gyakorolja az elsőfokú hatósági jogkört, mivel tárgyi létesítményre a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti előzetes vizsgálati eljárás került lefolytatásra.

Építés:

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.

Az előzetes vizsgálati eljárás során a Viva Natura Közhasznú Alapítvány (1037 Budapest, Bojtár u. 36. A ép. fszt. 10.) által készített „*Előzetes Vizsgálati Dokumentáció Budapest, XIV. ker., Dürer kert és környéke ingatlanfejlesztésének megvalósításához*” című dokumentáció került elbírálásra.

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.

Fentiekben hivatkozott dokumentáció zajvédelmi munkarésének számításai alapján megállapításra került, hogy az építés ideje alatt a zajkibocsátás a megengedett zajterhelési határérték alatt marad.

Amennyiben a zajterhelés túllépése várható, abban az esetben a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 13. § (1) bekezdés b) pontja szerint: „A kivitelező felmentést kérhet a külön jogszabály szerinti zajterhelési határértékek betartása alól a környezetvédelmi hatóságtól az építkezés közben előforduló, előre nem tervezhető, határérték feletti zajterhelést okozó építőipari tevékenységre.”

Üzemelés:

A beépítésre kerülő gépi berendezések a magánszemélyek háztartási igényeit kielégítő tevékenységhez tartoznak, ezért a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés c) pontja szerint az nem tartozik a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet hatálya alá.

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. § (1) bekezdését figyelembe véve a Környezetvédelmi Hatóság hatáskörébe tartozó légszennyező pontforrás nem létesül. Tárgyi ingatlanon gázfogyasztók telepítését nem tervezik.

A kivitelezési munkák során diffúz porszennyezés következhet be, így a diffúz forrásra vonatkozó levegővédelmi követelményeket kell érvényesíteni a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 26. § (1) bekezdése értelmében.

Az építési tevékenység során keletkező építési hulladékok elszállításakor a közúti jármű üzemeltetője a szállított anyag által okozott levegőterhelés megelőzéséről gondoskodni köteles – a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdése értelmében.

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.

Felhívom a figyelmet, hogy

A **használatbavételi engedély kérelemmel együtt be kell nyújtani** a Környezetvédelmi Hatósághoz a **felelős műszaki vezető nyilatkozatát** arról, hogy a véglegessé vált építési engedélynek és a jóváhagyott építészeti-műszaki dokumentációnak stb. megfelelően végezték, illetve, hogy az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyisége elérte-e az *építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól* szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvM rendeletben [a továbbiakban: 45/2004. (VII. 26.) BM-KvM rendelet] előírt mértéket.

A **felelős műszaki vezető nyilatkozatának ki kell térnie arra is**, hogy az építési-bontási hulladékokat az előírások szerint kezelték, és legkésőbb az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor a munkaterületről – engedéllyel rendelkező szervezet által engedéllyel rendelkező kezelőnek – hasznosításra, illetve ártalmatlanításra elszállították.

Amennyiben a keletkezett hulladék mennyisége elérte a 45/2004. (VII. 26.) BM-KvM rendelet szerinti küszöbértéket, a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 5. számú melléklet alapján elkészített építési/bontási hulladék nyilvántartó lapot, valamint a hulladék kezelését igazoló dokumentumokat be kell nyújtani.

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

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

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

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

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

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

„14. § (3) a) engedélyezési és hatósági ellenőrzési jogkört gyakorol, a villamos összekötő vagy felhasználói berendezés üzembe helyezése esetén a balesetelhárítási, illetve az élet-, testi épség-, egészség-és vagyonvédelmet, valamint az üzembiztonságot szolgáló jogszabályi rendelkezések

megtartásának vizsgálata céljából villamos biztonságtechnikai ellenőrzést folytat le igazgatási szolgáltatási díj ellenében.”

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

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

- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet,**
- az ivóvíz minőségi követelményekről és az ellenőrzés rendjéről szóló **201/2001. (X.25.) Korm. rendelet.**
- a veszélyes anyagokkal és készítményekkel kapcsolatos egyes eljárások illetve tevékenységek részletes szabályairól szóló **44/2000. (XII.27.) EüM. rendelet.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 27. §-a szerinti közterület alakítási terv készítésének és alkalmazásának nincs helye,

b) az épület magassága és megjelenése vonatkozásában szakmai konzultációt nem kell lefolytatni.”

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

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

A tárgyi építési területet magába foglaló területen a **Budapest Főváros Közgyűlésének** Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló **5/2015. (II.16.) Önkormányzati rendelete** (a továbbiakban **FRSZ**) és mellékletei, valamint a kérelem előterjesztésekor érvényben lévő, 2021. április 24-étől a Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testületének Zugló kerületi építési szabályzatáról szóló **11/2021. (III.26.) önkormányzati rendelete** (a továbbiakban: **ZÉSZ**) és **1. számú mellékletét** képező szabályozási terv (a továbbiakban **SZT**) a hatályosak.

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

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

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

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

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

A **ZÉSZ 59. § (4)** bekezdése ekként rendelkezik:

„**59. § (4)** A 419-es jelű tömb területén Vi-2/14 jelű építési övezetbe sorolt építési telken lakó rendeltetés elhelyezhető, az összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – alapértéke: 600 m²/db.”

A **141/2018. R. 6/E. § 23. pontja** ekként szabályoz:

„**23. a telken lakó rendeltetésű épület és a lakó rendeltetéshez kapcsolódó egyéb funkciójú épület is elhelyezhető**, azzal, hogy az elhelyezhető **lakások száma és méretezése nem korlátozott a 32707/4, 32707/5, 32707/6, 32707/8 és 32707/9 helyrajzi számú ingatlanok, valamint az ezen ingatlanokból a telekalakítási eljárás során kialakuló új ingatlanok tekintetében...**”

Fentiek alapján a tárgyi ingatlanon lakó rendeltetésű épület, lakásszám korlátozás nélkül elhelyezhető.

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

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

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

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

1. a **terepszint alatti beépítettség** legnagyobb mértéke **70%**,
 2. a **terepszint feletti beépítettség** legnagyobb mértéke **50%**,
 3. a **parkolási szintterületi mutató** megengedett legnagyobb értéke **1,4 m²/m²**,
 4. az **általános szintterületi mutató** megengedett legnagyobb értéke - az 5. alpontban foglalt kivétellel - **3,5 m²/m²**,
 5. a 32707/7 helyrajzi számú ingatlan tekintetében az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 2,5 m²/m²,
 6. a telkek beépítési módja **szabadon álló**,
 7. a kialakítható telek legkisebb területe nem meghatározott,
 8. a **zöldfelület** megengedett legkisebb mértéke **30%**,
 9. az **épületmagasság** megengedett legnagyobb mértéke **35 méter**,
 10. az építési hely az érintett ingatlanok teljes területe,
 11. az előkert, az oldalkert és a hátsókert mérete 0 méter,
 12. a meglévő és újonnan megvalósuló épületekhez - akár szomszédos ingatlanon lévő épületekhez is - lehet zártan csatlakozni,
 13. a beruházással összefüggésben megvalósuló építmények között **nem kell telepítési távolságot tartani**, azok a telekhatárokon is csatlakozhatnak egymáshoz,
 14. az ingatlanokon létesíthető kapubehajtó megengedett legnagyobb szélessége 10 méter,
 15. az ingatlanokon nyitott vagy részben fedett gépkocsilehajtó létesíthető,
 16. az ingatlanok feltárása a szükséges számú kapubehajtóval történhet,
 17. ha az ingatlan több közterülettel vagy magánúttal is határos, a gépjárművel való kiszolgálást biztosító új kapubehajtót az erre alkalmas közterületről vagy magánútról kell biztosítani,
 18. a kapubehajtót az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepet betöltő útról vagy más, a közforgalom számára megnyitott vagy attól elzárt magánútról is lehet biztosítani,
 19. a beépítésre szánt terület megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút a közforgalom számára megnyitott vagy attól elzárt magánútként vagy más útként - az út vagy útszakasz hosszára, alakjára, méretére, hálózati szerepére és egyéb utakhoz való csatlakozására vonatkozó korlátozás nélkül - alakítható ki,
 20. a beépített területbe nem kell beszámítani az átriumot, a fedett udvart, az előtetőt, a legalább három oldalról nyitott fedett területet,
 21. új épület építése esetén a 100 m²-nél nagyobb alapterületű összefüggő lapostető 50%-án zöldtető létesíthető,
 22. a tetőtérben több építményszint is kialakítható,
 23. a telken lakó rendeltetésű épület és a lakó rendeltetéshez kapcsolódó egyéb funkciójú épület is elhelyezhető, azzal, hogy az elhelyezhető lakások száma és méretezése nem korlátozott a 32707/4, 32707/5, 32707/6, 32707/8 és 32707/9 helyrajzi számú ingatlanok, valamint az ezen ingatlanokból a telekalakítási eljárás során kialakuló új ingatlanok tekintetében,
 24. a telek természetes terepszintje tartós vagy végleges kialakítással legfeljebb 1,5 méterrel változtatható meg,
 25. az ingatlanoknak a terepszint alatt beépíthető területét és a terepszint feletti területét nem szükséges közhasználat céljára fenntartani és megnyitni, az ingatlanok vonatkozásában közcélú parkolóhely vagy más járműtároló létesítésére és fenntartására irányuló kötelezettség nem áll fenn,
 26. az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 35 métert, egyéb magasságra vonatkozó korlátozás - a 9. pontban foglalt kivétellel - nincsen.
- (3) A (2) bekezdés 9. pontjának alkalmazása során az épületmagasságot az e § hatálybalépésekor hatályos OTÉK-ban foglalt követelmények szerint kell számítani."

A tervezett állapot szerinti beépítési paraméterek az alábbiak:

A telek teljes területe:	2730 m ² ,
Beépítés mód:	szabadonálló,
Tervezett beépítettség terepszint felett:	49,91 % (< 50 %)

Tervezett beépítettség terepszint alatt:	69,76 % (< 70 %),
Parkolási szintterület mutató:	0,92 m ² /m ² (< 1,4 m ² /m ²),
Általános szintterület mutató:	2,62 m ² /m ² (< 3,5 m ² /m ²),
Kialakításra kerülő zöldfelület:	33,68 % (> 30 %)
Tervezett épületmagasság:	17,38 m (< 35 m)

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

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

Fenti előírás kapcsán a **141/2018. R. 6/E. § (2)** bekezdés **26.** pontja eltérő szabályozást határoz meg, így a benyújtott tervdokumentáció alapján a tervezett lakóépület legmagasabb pontja – az **OTÉK 1. melléklet 32.** pont szerinti fogalom-meghatározás figyelembevételével – 32,74 m, ami **kevesebb, mint 35,0 m**.

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

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

A **312/2012. R. 18. § (1)** bekezdés **h)** pontja alapján:

*„18. § (1) Az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelem elbírálása során vizsgálja, hogy
h) a tervezett építészeti-műszaki megoldásnak az országos építési követelményektől való eltérése engedélyezett-e vagy engedélyezhető-e, valamint”*

A **312/2012. R. 36. § (1)** és **(2)** bekezdése **b)** pontja szerint:

„36. § (1) Az OTÉK IV. Fejezetében foglalt előírásoktól eltérő műszaki megoldás tervezése esetén az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezésére az OTÉK 111. § (4) bekezdésében foglaltak tekintetében - figyelemmel a természeti erőforrások fenntarthatóságának biztosítására vonatkozó követelményekre - az építésügyi hatóságtól engedély kérhető.

*(2) Az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezése iránti kérelmet elő lehet terjeszteni
b) az építési vagy a fennmaradási engedély iránti kérelemmel együtt,”*

Az **OTÉK 111. § (4)** bekezdés **a)** pontjában foglaltak szerint:

„111. § (4) Az eltérő megoldás

a) az egészségvédelem, valamint a természeti erőforrások fenntartható használatának biztosítása szempontjából az 56/B. §, a 66. §, a 70. §, a 71. §, a 72. § (7) bekezdése, a 73. §, a 77. § (4)-(5) bekezdése, a 79. § (2) bekezdés b) pontja, a 82. § (2) bekezdés a)-b) pontja, a 82. § (9) bekezdése, a 85. §, a 86. § (1) bekezdése, a 88. § (3) bekezdése, a 89. § (2) bekezdése, a 90. § (2)-(4) bekezdése, a 92. § (5)-(6) bekezdése, a 99. § és a 103. § (1)-(2) bekezdése, továbbá a honvédelmi, katonai, és a nemzetbiztonsági célú építmények esetében a 46. § (1) bekezdése tekintetében az egészségügyi követelmények figyelembevételével, valósítható meg.”

Az országos építési követelményektől való eltérés iránti kérelem a következőre vonatkozik:

Az **OTÉK 99. § (9)** bekezdése:

„99. § (9) Élelmiszer tárolására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló helyiségből WC-, vízfelvevő szerelvényekkel felszerelt helyiség közvetlenül nem nyíthat.”

Az egyterű lakótérrel (konyha-étkező-nappali) rendelkező lakások és azok illemlhelyinek elválasztását több esetben csak egy ajtó beiktatásával valósítanak meg az **OTÉK 99. § (9)** bekezdésében foglaltaktól eltérően.

Jelen esetben az **111. § (4)** bekezdés **a)** pontja alapján a kérelemben megjelölt jogszabályhely tekintetében lehetőség van eltérés iránti kérelem benyújtására.

A kérelem mellékleteként benyújtott **eltérési engedély iránti kérelem** alapján:

„Eltérő megoldás indoklása:

1. a lakásokban kialakított funkcionális területeket, az egy háztartásban belüliek használják, közhasználatú helyiség funkció nincsen.
2. a helyiségen belül higiéniai elvárások biztosítottak, kézmosási és kéztörlési lehetőség a helyiségből való kilépés előtt biztosított.
3. a WC szellőzés depresszív, a levegő a szellőző berendezés felé áramlik.
4. közérdeket nem sért.
5. az élet és az egészség védelmével, a biztonságos használhatósággal kapcsolatos érdeket nem sért.
6. vészhelyzetet nem teremt.
7. a szomszédos önálló rendeltetési egységhez fűződő használati jogokat nem korlátozza.
8. az építmények használati feltételeinek biztosítása szempontjából a rendeltetésszerű, higiéniai és biztonságos használati követelményei biztosítottak.”

Eljárásom során – különös tekintettel az **OTÉK 53. §**-ban meghatározott higiéniai az egészségvédelmi szempontokra – megállapítottam, hogy a lakásokban a konyha-étkező-nappali és az illemhely közti egy ajtóval történő megvalósítás a műszaki leírásban részletezett műszaki megoldások alkalmazásával **higiéniai az egészségvédelmi szempontból kockázatot nem jelent**.

Jelen eljárásba bevont tűzvédelmi szakhatóság az általános érvényű előírásoktól való eltérő műszaki megoldások tekintetében szakhatósági állásfoglalásában kifogást nem emelt, valamint eljárásom során megállapítottam, hogy azok engedélyezésének közegészségügyi akadálya nincs.

A fentiek figyelembevételével az OTÉK 99. § (9) bekezdésében meghatározott, a kérelem szerinti általános érvényű előírásoktól való eltérő műszaki megoldásra az OTÉK 111. § (4) bekezdésének a) pontjában foglaltak figyelembevételével az eltérési engedélyt megadtam.

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 felvonókról, mozgólépcsőkről 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.

Az **Építetető** 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 **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, rendeltetismódosítása esetében - a (10) bekezdésben foglaltak kivételével - nem kell a gépjárművek elhelyezését biztosítani.

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

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

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

A ZÉSZ gépjármű elhelyezésre vonatkozó előírásai ekként szabályoznak:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) műszaki ok miatt nem lehetséges;

b) a telekre előírt zöldfelület kialakításának sérelmével járna; vagy

c) a csatlakozó közhasználatú terület zöldfelületének sérelmével járna.

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

(3) Parkolóhely – légvonalban mérve 500 méteren belül – másik telken biztosítható, ha az ott lévő rendeltetésekhez szükséges parkolóhelyszámot meghaladóan szabad parkolóhelyként áll rendelkezésre és a parkolóhelyeket – használati jog vagy településrendezési kötelezettség tényének feljegyzésével – az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzéssel biztosítják mindaddig, míg az elhelyezési kötelezettség – a kapcsolt rendeltetést tartalmazó épület bontásával – meg nem szűnik vagy a teljesítés más módját az építtető nem igazolja.

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

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

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

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

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

A **ZÉSZ 4.** mellékletének 3. és 4. pontjai szerint, a 80 m²-t el nem érő hasznos alapterületű lakás önálló rendeltetési egysége után 1 db, míg a 80 m²-t elérő hasznos alapterületű lakás önálló rendeltetési egysége után 2 db személygépkocsi elhelyezése szükséges.

Az új, 58 lakásos lakóépület esetében:

80 m² el nem érő lakások száma: 37 db → 37 db parkolóállás

80 m² meghaladó lakások száma: 21 db → 2x 21 db = 42 db parkolóállás

Összesen = 42 + 37 = **79 db** gépjármű elhelyezése szükséges, amelyet az Építető az épület két szintjén valósít meg.

Érkezési szinten: 24 db parkolóállás ebből 1 db mozgáskorlátozott parkolóállás

1 parkolószínt: 55 db parkolóállás ebből 1 db mozgáskorlátozott parkolóállás

A **ZÉSZ 4.** mellékletének 29. pontja szerint, lakás önálló rendeltetési egység minden megkezdett 80 m² nettó alapterülete után 1 db elhelyezési kötelezettség keletkezik.

Az új lakóépület esetébe: 4497,35 m² / 80 = 57 db kerékpár elhelyezése lenne szükséges, de az ingatlanon belül összesen **79 db** kerékpártároló kerül elhelyezésre.

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

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

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

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

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

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

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

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

Az építési munkával érintett telek **rendezett**.

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

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

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

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

1. pont

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

2. pont

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

3. pont

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

4. pont

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

5 - 6. pontok

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

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

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

7. pont

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

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

8 – 9. pontok

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

Az **OTÉK 68. § (1)** bekezdése szerint az építményben, építményrészben minden olyan padlósínt, 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 fogódzkodóval kell tervezni és megvalósítani.

10 – 11. pontok

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

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

A **7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 8. melléklet 2. pont 2.1. alpontja** szerint:

„2. Az új építésű és a jelentős felújítás alá vont, tíznél több parkolóhellyel rendelkező lakóépületek esetében a 3.1. és 3.2. alpontban foglaltak szerint minden parkolóhelyen olyan elektromos fogadócsatlakozást biztosító létesítményt (az elektromos kábelek továbbvezetésére szolgáló szerkezetet) kell telepíteni, amely lehetővé teszi elektromos járművek részére alkalmas töltőpontok későbbi időpontban való telepítését, ha 2.1. a parkoló az épületen belül helyezkedik el, és - a jelentős felújítás alá vont épületek esetében - a felújítási munkálatok a parkolóra vagy az épület elektromos infrastruktúrájára is kiterjednek; vagy ...”

12. pont

Budapest Főváros XIV. Kerület Képviselő-testületének rendelete **Zuglói városképvédelméről** szóló **10/2021. (III. 26.)** önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: **ZVR**) 21. pontban található **35. § (1)** és **(2)** bekezdései ekként rendelkeznek:

„21. Gépkocsilehajtó

35. §(1) Nyitottan megépített gépkocsilehajtót – a műszakilag lehetséges mértékig – zöldtetővel, vagy növényvel takart pergolával kell takarni.

(2) A nyitott rámpát határoló támfalat növényzettel befuttatva kell kialakítani.”

13. pont

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

14. pont

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

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

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

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

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

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

(4) Az előzetes régészeti dokumentáció adattartalmának meghatározásához a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv megkeresésére a gyűjtőterületén érintett múzeum köteles a szakmai adatbázisában

szereplő adatot ingyenesen, teljességi nyilatkozattal nyolc napon belül a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv rendelkezésére bocsátani.

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

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

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

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

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

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

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

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

(2b) A nagyberuházást megelőző feltárás régészeti szaktevékenységének elvégzésébe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

„24. § (2) Ha régészeti feltárás nélkül régészeti emlék, lelet vagy annak tűnő tárgya kerül elő, a felfedező, a tevékenység felelős vezetője, az ingatlan tulajdonosa, az építtető vagy a kivitelező köteles

a) az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni,

b) a jegyző útján a Hivatalnak azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére a 22. § (5) bekezdése szerint feltárásra jogosult intézményt és a hatóságot, valamint

c) a tevékenységet szüneteltetni, továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről - a felelős őrzés szabályai szerint - a feltárásra jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni.

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

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

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

Továbbá:

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

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

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

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

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

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

Az **Étv. 48. § (1)** bekezdése:

„**48. § (1)** Szabálytalan a

a) jogszerűtlenül,

b) jogosulatlanul vagy

c) szakszerűtlenül

megkezdett és végzett tevékenység.”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Az eljárásba bevont szakhatóságok hatásterületet nem állapítottak meg.

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

„**41. § [A sommás eljárás]**

(1) Sommás eljárásnak van helye, ha

a) a hiánytalanul előterjesztett kérelem és mellékletei, valamint a hatóság rendelkezésére álló adatok alapján a tényállás tisztázott és

b) nincs ellenérdekelő ügyfél.

(2) Ha a hatóság megállapítja, hogy az (1) bekezdésben meghatározott bármely feltétel nem áll fenn, a sommás eljárás szabályait mellőzi, és a 43. § (1) bekezdésében meghatározott valamely döntést hoz.

(3) Ha az ügyfél erre irányuló felhívás nélkül terjeszt elő új bizonyítékot, vagy tesz bizonyítási indítványt, ezt a hatóság az ügy teljes eljárásban való lefolytatása iránti kérelemnek tekinti, és a kérelmet teljes eljárásban bírálja el.”

Az **Ákr. 43. § (1)** és **(2)** bekezdése a következőképpen szabályoz:

43. § [Teljes eljárásra történő áttérés]

(1) A hatóság az eljárás megindításától számított nyolc napon belül

a) a kérelmet visszautasítja, az eljárást megszünteti vagy érdemben dönt,

b) a beadvány elintézését függőben tartja, vagy az eljárás felfüggesztése vagy szünetelése iránt intézkedik, vagy

c) - szükség esetén - szakhatóságot keres meg, rendelkezik a tényállás tisztázásához szükséges előre látható eljárási cselekményekről, hiánypótlásra hív fel.

(2) A hatóság teljes eljárásra történő áttérés esetén - amennyiben annak feltételei fennállnak - elektronikus úton tájékoztatja az ügyfelet a teljes eljárás ügyintézési határidejéről, a határidő túllépésének jogkövetkezményeiről és arról, hogy a hatóság a továbbiakban a teljes eljárás szabályai szerint jár el.”

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, és nyolc napon belül érdemi döntést hoztam.

A tárgyi ingatlan közterületekkel, magánúttal határos az **Ákr. 10. §**-ban meghatározottak alapján a tárgyi eljárásban ügyfél kizárólag az **Építető**, aki egyben a tárgyi ingatlan tulajdonosa is.

Fentiek alapján az eljárás megindulásától számított nyolc napon belül meghozott érdemi döntésre tekintettel az eljárás megindulásáról tájékoztatást nem küldtem.

A kérelem benyújtásakor hatályos, az illetékekről szóló **1990. évi XCIII. törvény** (a továbbiakban: **Itv.**) **28. § (1)** bekezdése, valamint az ott megjelölt 1. mellékletében foglaltak alapján az építésügyi hatósági eljárásért illetéket nem kell fizetni.

Az **Építető** a vízügyi, vízvédelmi szakhatóság eljárásáért járó igazgatási szolgáltatási díjat és a környezetvédelmi szakkérdés vizsgálatáért járó egyéb eljárási költséget megfizette, eljárásom során egyéb eljárási költség nem merült fel, annak viseléséről az **Ákr. 129. § (1)** bekezdésében foglaltak figyelembevételével rendelkezni 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 ügyfajta 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 ügyé nyilvánító kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában — **a hirdetmény kifüggesztését követő 5. nap.**”

A **141/2018. R.** a hirdetmény kifüggesztésére vonatkozóan rendelkezést nem tartalmaz.

A döntés hirdetményi úton történő közlésének szabályait és módját az **Ákr. 88. §-a** szabályozza.

Jelen határozatom elleni fellebbezés lehetőségét az **Ákr. 116. § (1)** bekezdése és **(4)** bekezdés e) pontja szerint zártam ki.

A bírósági felülvizsgálat lehetőségét az **114. § (1)** bekezdése alapján biztosítottam.

A jogorvoslatra vonatkozó további rendelkezéseket a közigazgatási perrendtartásról szóló **2017. évi I. törvény** (a továbbiakban: **Kptv.**) **39. §-a**, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló **2015. évi CCXXII. törvény 9. §-a**, valamint az **Ngt. 7. § (1) és (3)** bekezdése tartalmazza.

A kereseti 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 illetékekről szóló **1990. évi XCIII. törvény** (a továbbiakban: **Itv.**) **56. § (1)**, valamint a **62. § (1)** bekezdés **h)** pontja rögzíti.

A keresetlevél előterjesztésére vonatkozó határidőről az **Ákr. 43. § (6)** bekezdése és az **Étv. 53/I. §-a** alapján adtam tájékoztatást.

Az **Étv. 53/C. § (1)** bekezdése értelmében a kérelemre indult építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárás esetében az **ügyintézési határidő a kérelemnek a hatósághoz történő beérkezését követő első munkanapon kezdődik.**

Az **Ngt. 3. § (1)** bekezdése alapján:

„3. § (1) Kiemelt jelentőségű ügyben a kérelmet soron kívül kell elbírálni, az ügyintézési határidő azonban — az (5) bekezdésben meghatározott, valamint az általános építésügyi hatósági engedélyezési eljárásra vonatkozó ügyintézési határidő kivételével — legfeljebb negyvenkét nap lehet.”

A **312/2012. R. 14/A. § (1) és (2)** bekezdései alapján:

„14/A. § (1) Ha jogszabály az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárások tekintetében eltérően nem rendelkezik, az ügyintézési határidő - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - 25 nap.

(2) Ha az eljárás során szakhatóságot kell megkeresni, és jogszabály az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárások tekintetében eltérően nem rendelkezik, az ügyintézési határidő 35 nap.”

A **141/2018. R.** az ügyintézési határidőről az alábbiak szerint rendelkezik:

„4. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 4., 5., 6., 8., 10., 17., 32., 33., 37., 48., 49., 50., 58., 59., 62., 63., 67., 69. és 73. sora szerinti beruházás esetében az 1. § (1) bekezdése szerinti közigazgatási hatósági ügyekre vonatkozó ügyintézési határidő - az előzetes vizsgálati eljárás, a környezeti hatásvizsgálati eljárás, valamint a természetvédelmi eljárások kivételével, illetve ha jogszabály rövidebbet nem állapít meg - tizenöt nap.”

A fentieket összegezve a tárgyi építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban az ügyintézési határidő **15 nap.**

Az ügyintézési határidőbe nem számítanak be az **Ákr. 50. § (5)** bekezdésében meghatározott időtartamok.

Jelen ügyben az ügyintézési határidő 15 nap, amely időtartam az Étv. 53/C. § (1) bekezdésének figyelembe vételével 2022. év február hó 23. napjától kell számítani, és az Ákr. 50. § (5) bekezdés a) pontja

szerinti előírás alapján az eljárás – 2021. november 17. napja és 2022. február 22. napja közötti - szünetelésének figyelmen kívül hagyásával **2022. év március hó 10. napján** jár le.

Tekintettel a fentiekre, az **érdemi döntés meghozatalára** – a szünetelés időtartamának figyelmen kívül hagyása mellett - **15 napos ügyintézési határidőn belül került sor.**

Tekintettel arra, hogy tárgyi ügyben a sommás eljárás feltételei nem állnak fenn, ezért a benyújtott kérelmet teljes eljárásban vizsgáltam, valamint 8 napon belül és az ügyintézési határidőn belül az érdemi döntést meghoztam, ezért **BFKH**-nak pénz visszafizetési kötelezettsége az **Építető** felé nem keletkezett.

BFKH döntési hatásköre és illetékessége az **Ákr. 16. § (1) bekezdés a)** pontján, **Ngt. 1/A. § (1) bekezdésének a)** pontjában rögzítettek figyelembevételével, a **343/2006 R. 1. §-án**, illetve a kormányzati igazgatásról szóló **2018. évi CXXV. törvény 39. § (1) bekezdésén** és a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló **86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén**, és a **32. § a)** pontján alapul.

Budapest, 2022. március 01.

dr. Sára Botond
kormány megbízott megbízásából:

osztályvezető helyett
Kosztu Anikó
főosztályvezető

A **BP/2603/00116-34/2022.** számú határozatomról **ÜGYFÉLI MINŐSÉGBEN** értesül:

1. Jelen döntésről az ügyfelek hirdetményi úton értesülnek.

A **BP/2603/00116-34/2022.** számú határozatomról **TÁJÉKOZTATÁSUL** értesül:

- | | |
|---|--------------------------|
| 1. Nagy Szabolcs – Építető / Tulajdonos képviselője | ÉTDR |
| 2. Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság – tűzvédelmi szakhatóság | ÉTDR |
| 3. Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság – vízügyi, vízvédelmi szakhatóság | ÉTDR |
| 4. Honvédelmi Minisztérium - nemzeti és szövetségi védelmi szakhatóság | ÉTDR |
| 5. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály – bányafelügyeleti szakhatóság | ÉTDR |
| 6. Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat – a 312/2012. R. 20. § (2) b) bb) pontja alapján | Hivatali kapun keresztül |



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2603/00117-27/2022
ÉTDR azonosító: 202100102455
ÉTDR iratazonosító: IR-000748391/2022
Ügyintéző neve: Koszttyu Anikó / Tóman Tímea
Telefon: 06-1-485-6906
E-mail: epitesugy-kiemelt@bfkh.gov.hu

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Abonyi utca 22. szám alatti, 32707/9 helyrajzi számon felvett ingatlan.

Egyes gazdaságfejlesztési célú munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő nemzetgazdasági szempontból kiemelt ügy.

Az új DPR2 jelű, 72 lakásos lakóépület építésére, és az épületben 4 db új gépészeti felvonó berendezés létesítésére vonatkozó építési engedély és az országos építési követelményektől való eltérési engedély iránti kérelem ügye.

Ügyfél neve: Dürer Befektetési Kft. Melléklet: –
Ügyfél címe: 1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19-21. Hiv. szám: –

Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) hatáskörében eljárva a tárgyi ingatlanra vonatkozó nemzetgazdasági szempontból kiemelt közigazgatási hatósági ügyben meghozom az alábbi döntést.

H A T Á R O Z A T

A 2021. november 17. napján kelt, BP/2603/00923-3/2021. számú végzésem alapján 2021. év november hó 10. napjától szünetelő eljárást 2022. év február hó 24. napjával folytatom.

A Dürer Befektetési Kft. (székhelye: 1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19-21. szám, a továbbiakban: Építtető) által, az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerben (a továbbiakban: ÉTDR) 2021. november 09. napján előterjesztett kérelemre, Budapest XIV. kerület, Abonyi utca 22. szám alatti, 32707/9 helyrajzi számú – az Építtető kizárólagos tulajdonában lévő – „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 4.365 m² területű ingatlanon az új, DPR2 jelű, pince + földszint + 7, illetve 9 emelet szintszámú, két épülettömbből álló, 72 lakásos lakóépület építésére, és az épületben 4 db új gépészeti felvonó berendezés létesítésére vonatkozóan – a kérelem mellékleteként az ÉTDR rendszerbe feltöltött építészeti-műszaki tervdokumentáció alapján –

az építési engedélyt megadom

és ezzel egyidejűleg

az országos építési követelményektől való eltérést engedélyezem.

Az országos építési követelményektől való eltérési engedély a következő műszaki megoldásra vonatkozik:

- Egyterű lakótérrel (konyha – étkező - nappali) rendelkező lakások és azok illemhelyinek elválasztását több esetben csak egy ajtó beiktatásával valósítják meg.

A tervezett építési munka főbb műszaki jellemzői a következők:

Az Építtető szándéka magas igény szintű lakásokat tartalmazó többlakásos lakóépület, amely nyitottságot, dinamizmust sugall, közösség alkotó erővel bír és egyben erősíti a környezet arculatát. Karakteres, elegáns, ugyanakkor racionális lakóépület. A tervezési program szerint a teleknek

Kiemelt Ügyek Osztálya

cím/levelezési cím: 1051 Budapest, Sas u. 19. szám - postafiók: 1368 Bp. Pf. 205. Telefon: +36 (1) 266 1120

E-mail: epitesugy-kiemelt@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK ÉOF KÚO – KRID: 422374158

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

optimális és ésszerű szintszám melletti teljes körű kiépítését, a szükséges számú gépjárműtároló befogadását, az ütemenkénti főbejáratokat, a földszinti funkciók meghatározását, az elkülönülő gazdasági bejárat kialakítását amennyiben szükséges, a közlekedési, zöldfelület és relaxációs területeket.

Tömegkialakítás

Az északnyugati épülettömb 9 emelet szintszámú (pince + földszint + 7 emelet), a délkeleti épülettömb 11 emelet szintszámú (pince + földszint + 9 emelet), lapostetős kialakításúak, amelyek a pince szinten és a földszinten összekötésre kerültek. A földszint részben a terepszint alá van süllyesztve (a gépjárműtároló rövid rámpán, a személybejárat tereplépcsőn érhető el), így a toronyépületek és az edzőterem pavilon alapterületét leszámítva a földszint tetején intenzív zöldtető kerül kialakításra. A lakószinteket minden égtáj felől erkélylemezeken veszik körbe, amin üvegkorlát és pálcás árnyékolók oldják fel az épülettömb feszességét.

Lakások

Az átlagos lakásméret 80 m^2 . Az épület érkezési szintjén kialakítva lett: lobby, tárolók, kerékpár tároló, és egyéb szervízfunkciók. Az épületben 1 db önálló függőleges közlekedési mag létesült, 1 db személylifttel és 1 db komfort lifttel.

Lakások erkélyei nem csak nappaliból nyílnak, hanem adott esetben hálósobából is; változtatható alaprajzi elrendezésekkel készültek; a legtöbb helyiség rendelkezik ablakkal; nappali 2 szoba létesítésétől egy zuhanyzós fürdőszoba került kialakításra; nappali + 1 szoba létesítésétől a fürdőszobától különálló wc került betervezésre.

Külön nyíló szobák kialakítása cél; konyhák minimum 6 alsó elem elhelyezésére (plusz hűtő) adnak lehetőséget, az elemek általánosan 60 cm szélességűek, ez alól csak a garzonok, a nappali + 1 félszobás és a nappali + 1 szobás lakások kivételek; a fürdőszobák kialakítása lehetőséget ad 60x60-as mosógép elhelyezésére, vagy külön közlekedőkben elhelyezett kamraszekrényekben kerültek kialakításra.

Épületben impozáns lobby került kialakításra, a főbejáratnál beléptető rendszerrel, recepciós pult lehetőségét biztosítva

Függőleges teherhordó szerkezetek:

Pincefalak vízzáró monolit vasbeton, a terepszint feletti szerkezet hagyományos monolit vasbeton vázszerkezet, monolit vasbeton függőleges közlekedőmaggal (merevítés), vázkitöltő kerámia falazóblokkból készült vázkitöltő falakkal.

Födémek, áthidalók:

Közbenső és záró födém is monolit vasbeton lemez, helyenként vasbeton gerendákkal gyámolítva. Az erkélylemezeken opcionálisan előregyártott szerkezetek hőhidmegszakítóval beépítve.

Lépcsőszerkezet:

Monolit vasbeton határoló szerkezetek között előregyártott kétkarú lépcső készül.

Válaszfalak:

A lakáselválasztó falak mészhomoktéglából Silka 25, a belső válaszfalak szerelt gipszkartonból, a gépészeti előtét és szerelőfalak szintén szerelt falazattal készülnek.

Tetőszerkezet

Lapostető, kavicsleterhelésű egyenes rétegrenddel, UV álló műanyaglemez vízszigeteléssel.

Festett alumínium fémlemez szerkezetek (vagy azzal egyenértékű), szabványos kialakítással. Attika lefedések, lábazati indító elemek, szegélyezések kapuk és ablakok körül.

Homlokzati anyagok

Nagytablás EQUITONE szálcement lapburkolat, valamint antracit színű vakolt homlokzati rendszer, vízszintes megfogású homokfúvott biztonsági üveg mellvédekkel, és antracit pálcás árnyékolók.

Lifte

Lépcsőházanként 2 db felvonó kerül telepítésre (összesen 4 db), melyek a lakóépület valamennyi szintjét összekötik, két 630 kg-os normál személyfelvonó és két 1000 kg-os teherfelvonó.

Megközelítés

A gépjármű bejárat 32707/2 helyrajzi számú magánút felől történik, a B2 lakótoronyba az utca felől, míg a B3 lakótorony a magánút felől történik személybejárat. Biztosítani kellett a lakóterület és a terepszint alatti gépjármű tárolók logikus, jó megközelítését.

Az új lakóépület nettó, egyben hasznos alapterülete összesen: **12 828,91 m²**

Jelen engedély a következő 4 db új gépészeti felvonó berendezés létesítésére vonatkozik, amelyek főbb műszaki jellemzői a következők:

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	Gépészeti személyfelvonó berendezés
Jele:	L3
Készül	1 db
Teherbírás	1000 kg / 13 személy
Emelési magasság	33,89 m
Menetsebesség	1,60 m/s
Megállóhelyek száma	11/11 (-1,0,1,2,3,4,5,6,7,8,9)
A hálózatról felvett teljesítmény igény:	10,2 kW
Meghajtás jellege:	Villamos, frekvencia-szabályozott
Vezérlés módja:	Mikroprocesszoros, duplex legyűjtő vezérlés
Tervszám:	T2021-058-002

Jele:	L4
Készül	1 db
Teherbírás	630 kg / 8 személy
Emelési magasság	33,89 m
Menetsebesség	1,60 m/s
Megállóhelyek száma	11/11 (-1,0,1,2,3,4,5,6,7,8,9)
A hálózatról felvett teljesítmény igény:	6,40 kW
Meghajtás jellege:	Villamos, frekvencia-szabályozott
Vezérlés módja:	Mikroprocesszoros, duplex legyűjtő vezérlés
Tervszám:	T2021-058-002

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	Gépészeti személyfelvonó berendezés
Jele:	L5
Készül	1 db
Teherbírás	1000 kg / 13 személy
Emelési magasság	27,49 m
Menetsebesség	1,60 m/s
Megállóhelyek száma	9/9 (-1,0,1,2,3,4,5,6,7)
A hálózatról felvett teljesítmény igény:	10,2 kW
Meghajtás jellege:	Villamos, frekvencia-szabályozott
Vezérlés módja:	Mikroprocesszoros, duplex legyűjtő vezérlés
Tervszám:	T2021-058-003

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	Gépészeti személyfelvonó berendezés
Jele:	L6
Készül	1 db
Teherbírás	630 kg / 8 személy
Emelési magasság	27,49 m
Menetsebesség	1,60 m/s
Megállóhelyek száma	9/9 (-1,0,1,2,3,4,5,6,7)
A hálózatról felvett teljesítmény igény:	6,40 kW
Meghajtás jellege:	Villamos, frekvencia-szabályozott
Vezérlés módja:	Mikroprocesszoros, duplex legyűjtő vezérlés
Tervszám:	T2021-058-003

Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban BFKH által bevont szakhatóságok állásfoglalásai a következők:

1. A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság (1081 Budapest, Dologház utca 1. szám) a 2022. február 02-án kelt, 35100/2368-1/2022.ált. számú szakhatósági állásfoglalásában az engedély megadásához tűzvédelmi szempontból feltételekkel hozzájárult, amely állásfoglalás rendelkező része szerint:

„A Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Kiemelt Ügyek Osztálya (1051 Budapest, Sas utca 19.) megkeresésére a Dürer Befektetési Kft. (1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19-

21.) kérelme alapján indult a Budapest XIV. kerület, Abonyi utca 22. sz., 32707/9 helyrajzi számú ingatlanon új, DPR2 jelű, 72 db lakásos lakóépület építésére, valamint az épületben 4 db gépészeti felvonó berendezés létesítésére vonatkozó építési engedélyezési és az országos építési követelményektől való eltérés 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 olyan építési célú anyagok, késztermékek és berendezések építhetők be, amelyek külön jogszabályban meghatározott megfelelőség igazolással rendelkeznek, továbbá az 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 villamos berendezések megfelelőségét a használatbavételi eljárásig igazolni kell, szemrevételezéssel és vizsgálattal az MSZ HD 60364-6 szabvány alapján ellenőrizni, valamint ennek tényét - a szabvány mellékleteit figyelembe véve - dokumentálni szükséges.
4. Az építmény villámcsapások hatásaival szembeni védelmét norma szerinti villámvédelmi rendszerrel kell biztosítani, mely megfelelőségét a használatbavételi eljárás során hitelt érdemlően igazolni kell.
5. A kivitelezés megkezdése előtt a falitűzcsapok helyének és mennyiségének meghatározása céljából, valamint az épületben a „C” csonk kialakítását az illetékes, és hatáskörrel rendelkező tűzvédelmi szakhatósággal hitelt érdemlően egyeztetni kell.
6. Az épület villamos leválasztásának módjait, helyét, az áramtalanító tablók kialakítását a kivitelezési munkálatok megkezdése előtt igazolható módon egyeztetni kell.
7. A tűzszakaszok, kockázati egységek végleges kialakítását a kivitelezés megkezdése előtt a tűzvédelmi szakhatósággal, hitelt érdemlően egyeztetni, valamint a kialakítás megfelelőségét igazolni kell.
8. Az épület használatba vételi eljárása során a kérelem benyújtása előtt legfeljebb fél évvel készült, a legkedvezőtlenebb fogyasztási időszakban végzett mérésről felvett vízhozam mérési jegyzőkönyvvel igazolni kell a szükséges oltóvíz mennyiség (**3600 l/perc**) meglétét. A mérést az épületek 100 m-es körzetén belüli tűzcsapok egyidejű működésével kell elvégezni. Amennyiben ez nem biztosított, úgy új föld feletti tűzcsap kiépítése indokolt.
9. A statikailag méretezett építményszerkezetek műszaki előírásban meghatározott tűzvédelmi követelményeknek való megfelelőségét a vonatkozó Eurocode szabványok szerint elvégzett tűzállósági vagy tűzvédelmi méretezés alapján, és a méretezésnek megfelelő kivitelezést igazoló felelős műszaki vezető építési napló bejegyzése alapján hitelt érdemlően legkésőbb a használatbavételi engedélyezési eljárásig az eljáró tűzvédelmi szakhatóság részére igazolni szükséges.
10. Az épület menekülési útvonalain biztonsági világítást, illetve kívülről vagy belülről megvilágított magasan, vagy ha nem lehetséges, középmagasan elhelyezett menekülési jeleket kell létesíteni, mely feleljen meg a vonatkozó műszaki követelményeknek, és azok megfelelőségét a használatbavételig igazolni kell.
11. Az épület hő- és füstelvezető, valamint légutánpótló berendezései kialakításának konkrét megoldásait, automatikus tűzjelző általi vezérlés mellett a kézi működtetésének lehetőségeit (indítási lehetőség, vezérlés, vezérlő tábló kialakítása, befűvási-, 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 2020. január 22-től hatályos 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. Az épületekben biztosítani kell a kárelhárítás során együttműködő szervek rádióforgalmazási feltételeit, melynek megfelelőségét a használatbavételi eljárást megelőzően vizsgálni kell.
13. A tűzgátló falon vagy födémén átvezetett elektromos, gépészeti stb. vezetékek átvezetési helyein az alkalmazott tűzgátló tömítést az átvezetés mellett (fal esetében annak mindkét oldalán, aknák belső felületeinek kivételével) – a tömítőanyag tűzvédelmi jellemzői és megfelelőségi tanúsítványának

azonosítója, a kivitelező, a kivitelezés dátuma, továbbá a tömítés helyreállításának szükségességére való figyelmeztetés feltüntetésével – maradandó módon (pl. fém vagy műanyag táblával) jelölni kell.

14. Az épületbe tervezett fali tűzcsap hálózatot a vonatkozó műszaki követelmények szerint kell méretezni és elhelyezni, valamint a fali tűzcsap-hálózat oltóvíz-intenzitásának meglétét a használatbavételi eljárás során mérési jegyzőkönyvvel igazolni kell.
15. A fali tűzcsapok létesítésekor a kifolyási nyomás szempontjából legkedvezőtlenebb helyen lévő fali tűzcsapnál ellenőrzésre szolgáló nyomásmérőt kell elhelyezni.
16. A homlokzati burkolati bevonati és egyéb vakolt hőszigetelő rendszerek kivitelezése elégítse ki a vonatkozó műszaki követelményeket, valamint elégítse ki a 45 perces homlokzati tűzterjedési határérték követelményt, melyet a használatbavételig hitelt érdemlően igazolni kell. A homlokzati tűzterjedési gátak kialakítása feleljen meg a vonatkozó műszaki követelményeknek.

A fentiekben nem részletezett műszaki megoldásoknak minden tekintetben meg kell felelniük az OTSZ-ben, valamint 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.) a 2022. február 02-án kelt **35100/2020-2/2022.ált.** számú **szakhatósági állásfoglalásában** az **engedély megadásához vízügyi, vízvédelmi szempontból kikötésekkel hozzájárult**, amely állásfoglalás rendelkező része szerint:

„A **Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Kiemelt Ügyek Osztálya** (1051 Budapest, Sas u. 19.; a továbbiakban: Kérelmező hatóság) szakhatósági megkeresésére a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztálya (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, Abonyi utca 22. szám alatti (32707/9 hrsz.) ingatlanon új DPR2 jelű, 72 lakásos lakóépület építésére, és az épületben 4 db új gépészeti felvonó berendezés létesítéséhez **vízügyi és vízvédelmi szempontból az alábbi kikötésekkel hozzájárulok:**

1. Az építés során a földtani közeg és a felszín alatti vizek minősége nem veszélyeztethető, be kell tartani a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] előírásait, és fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a földtani közeg és a felszín alatti víz ne szennyeződjön.
2. Az építést a környezet szennyezését és károsítását kizáró módon úgy kell végezni, hogy a földtani közeg, valamint a felszín alatti víz ne szennyeződjön, a felszín alatti víz, földtani közeg állapotában a tevékenység ne okozzon a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EÜM-FVM együttes rendelet mellékleteiben megállapított (B) szennyezettségi határértékeket meghaladó minőség romlást.
3. Az építés során esetlegesen bekövetkező havária esemény esetén, a kárelhárítást a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet és 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, valamint havária terv előírásait követve kell elvégezni. A havária eseményt telefonon azonnal, írásban legkésőbb a következő napon be kell jelenteni a vízügyi hatóságnak, melyben ismertetni kell az esemény okát, a megtett intézkedéseket és azok eredményességét.
4. A munkálatok során csak olyan anyagok használhatók fel, melyek a felszín alatti vizeket nem károsítják. A tereprendezés során csak bizonyítottan szennyeződésmentes, a fedőképződménnyel megegyező szemcseméretű föld használható, építési törmelék használata tilos.
5. A munkálat során csak kifogástalan műszaki állapotú, karbantartott munkagépek használhatók. A munkagépek rendszeres karbantartásáról arra alkalmas telephelyen – a környezetszennyezés elkerülése érdekében – kell gondoskodni.
6. A tevékenységek során a kockázatos anyagokkal kapcsolatban be kell tartani a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait.
7. A tervezett tevékenység nem okozhatja a térség talajvíz viszonyainak káros megváltozását.
8. Amennyiben a kivitelezési munkálatok során olyan földtani és hidrogeológiai viszonyokra derül fény, melyek az előzetes vizsgálatokból nem voltak előre láthatók, abban az esetben a tényleges viszonyok meghatározására ismételt vizsgálatok végrehajtása szükséges.

9. A tervezett mélyépítési szerkezetnek nem lehet káros hatása a környező épületek szigetelésére és felúszás elleni stabilitására.
10. Amennyiben munkálatok során munkagödör víztelenítése válik szükségessé, meg kell oldani a kitermelt víz minőségének ellenőrzését, ezt követően ártalommentes elhelyezését. A kitermelt vizet közcsatornába engedni csak az üzemeltető hozzájárulásával lehet.
11. A közcsatornába bocsátott szennyvíz és csapadékvíz minősége nem haladhatja meg a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendeletben [a továbbiakban: 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet] meghatározott küszöbértékeket.
12. A használatbavételi engedély kérelemhez csatolni kell:
 - a. a műszaki átadás-átvételi eljáráson felvett jegyzőkönyvet (jegyzőkönyv másolatát),
 - b. a felelős műszaki vezető nyilatkozatát a csapadékvíz-elvezetés megoldásáról,
 - c. a közmű üzemeltetők (ivóvíz, szennyvíz, csapadékvíz) nyilatkozatát a kivitelezés elfogadásáról és az üzemeltetés feltételeiről.

Felhívom a figyelmet, hogy

- Amennyiben az épület kivitelezésekor, annak állandó víztelenítése válik szükségessé, úgy a víztelenítési terv benyújtásával, a tervezett vízáteremtő létesítésére, üzemeltetésére vonatkozóan a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet [a továbbiakban: 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet] meghatározott tartalmú engedélyezési dokumentáció és mellékletek benyújtásával vízjogi létesítési, üzemeltetési engedélyt kell kérni a vízügyi hatóságtól.
- A kommunálistól eltérő minőségű szennyvizek közcsatornahálózatba vezetését megelőzően a megfelelő előkezelésről gondoskodni kell.
- Amennyiben a területen keletkező, kommunálistól eltérő szennyvizek és szennyeződhetők csapadékvizek (mélygarázs csurgalékvizei) tisztítására 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. A vízjogi létesítési engedély a 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet meghatározott tartalmú engedélyezési dokumentáció és mellékletek benyújtásával, a vízügyi hatóságtól kérhető.
- 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 a vízügyi hatóságtól kérhető.
- A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: 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 kommunálistól eltérő szennyvizek tisztítására beépített előkezelő berendezésekre vonatkozóan a vízjogi üzemeltetési engedély, vagy a kibocsátási küszöbértéket megállapító határozat (kibocsátási engedély), valamint az esetlegesen szükségessé váló, állandó víztelenítésre vonatkozó vízjogi üzemeltetési engedély megléte.

Egyidejűleg megállapítom, hogy az igazgatási szolgáltatási díj mértéke a vízügyi és a vízvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 13/2015. (III. 31.) BM rendelet 2. számú melléklet 11. sorszámában meghatározott 14.000 Ft, amely megfizetésre került.

A szakhatóság döntése az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”

3. A Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (1055 Budapest, Balaton utca 7-11. szám) a 2022. február 01-én kelt 1514-2/2022/h. számú szakhatósági állásfoglalásában az engedély megadásához nemzeti és szövetségi védelmi szempontból feltétellel hozzájárult, amely állásfoglalást a rendelkező része szerint:

„A Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (1368 Budapest Pf. 205) BP/2603/0017-4/2022. hivatkozási számon megküldött szakhatósági megkeresésére, Dürer Befektetési Kft.

(1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19-21.) által kérelmezett Budapest XIV. kerület, Abonyi utca 22. (32707/9 hrsz), DPR2 jelű, 72 lakásos lakóépület építése, 4 db új gépészeti felvonó berendezés létesítése, országos építési követelményektől való eltérés engedélyezése tárgyában az alábbi **szakhatósági állásfoglalást** adom:

A beruházás megvalósításához a következő feltételekkel **HOZZÁJÁRULOK**.

A tervezett építmény - figyelembe véve az akár a kivitelezés idején, akár a használatbavételt követően rajta esetlegesen elhelyezésre kerülő szerkezeti elemeket és technológiai berendezéseket – a Kormányzati Célú Elkülönült Hírközlő Hálózatának működését nem zavarhatja.

A fenti feltétel teljesülése érdekében a mikrohullámú rendszer működtetését biztosító Totaltel Távközléstechnika Kft. (1116 Budapest Temesvár u. 20.; Postacím: 1519 Budapest, Pf. 425.; telefon: 1/2047850/2271; e-mail: totaltel@totaltel.hu) szakembereivel, valamint a rendszert üzemeltető MH vitéz Szurmay Sándor Budapest Helyőrség Dandár (továbbiakban: MH BHD) (1885 Budapest, pf. 25.; e-mail: nmh.bhd@hm.gov.hu) illetékeseivel külön is **egyeztetni kell**.

Ezen szakhatósági állásfoglalás ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”

4. A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztálya (1051 Budapest, Sas utca 20-22. szám) a 2022. február 21-én kelt, **SZTFH-BANYASZ/199-3/2022.** számú **szakhatósági állásfoglalásában az engedély megadásához bányafelügyeleti szempontból kikötésekkel járult hozzá**, amely állásfoglalás rendelkező része a következő:

„A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztálya (a továbbiakban: Bányafelügyelet) a tárgyi építési engedély jóváhagyásához **hozzájárul** az alábbi feltételekkel:

1. Az ásványi nyersanyag a kitermeléssel az állam tulajdonából az építési hatósági engedéllyel rendelkező tulajdonába kerül.
2. A kitermelt és az engedélyben foglalt tevékenységgel össze nem függő célra felhasznált ásványi nyersanyag után az engedélyesnek bányajáradékot kell fizetnie, melynek mértéke, a más célra felhasznált, hasznosított vagy értékesített ásványi nyersanyag mennyisége után keletkező értéknek az 50%-a.
3. A tárgyi építés során az ásványi nyersanyag fajtáját a kitermelést megelőzően földtani szakértővel szükséges meghatározatni és az 500 m³-t meghaladó mennyiség után bányajáradékot kell bevallani a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságához (a továbbiakban: SzTFH) „Bányajáradék Önbevallás szilárd ásványi nyersanyag Engedélyes” című nyomtatványán az SzTFH-hoz. Az önbevallásban szereplő kitermelési adat alapján a bányajáradékot egyidejűleg be kell fizetni az SzTFH Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-00003141-09050012 számú számlájára.

A szakhatóság döntése az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”

I. A környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból tett kikötéseim a következők:

1. A földtani közeg minősége nem veszélyeztethető. Az építés, illetve az üzemeltetés során a kockázatos anyagokkal kapcsolatban be kell tartani a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait, és fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a földtani közeg ne szennyeződjön.
2. A földtani közeg szennyezettségének észlelése esetén a szükséges környezetvédelmi lépéseket haladéktalanul meg kell tenni, amelyeket Környezetvédelmi Hatóságnak be kell jelenteni.
3. 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.
4. A földmunkák során kitermelésre kerülő feltöltés anyagát és a földet vizsgálni kell, minőségüktől függően engedélyezett lerakó telepre kell elszállítani, vagy más módon, a jogszabályok betartásával lehet felhasználni. **A használatbavételi engedély kérelemhez a vonatkozó vizsgálati jegyzőkönyveket és a kitermelt anyag elhelyezésre vonatkozó dokumentációkat csatolni kell.**
5. 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.

6. Az építési munkák a zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KWM-EüM együttes rendelet [a továbbiakban: 27/2008. (XII. 3.) KWM-EüM együttes rendelet] 2. mellékletében előírt zajterhelési határértékek teljesülése érdekében megfelelő munkaszervezéssel, időkorlátozással és zajszegény gépek alkalmazásával végezhetők.
7. A tényleges műszaki megoldások és kiviteli tervek alapján akusztikai számításokkal alátámasztott zaj- és rezgésvédelmi szakvéleményben (a továbbiakban: Szakvélemény) kell bemutatni, hogy az építési munkálatok ideje alatt a környezetet milyen zajterhelés éri. A vizsgálati eredmények ismeretében, a 27/2008. (XII. 3.) KWM-EüM együttes rendelet 2. mellékletében előírt zajterhelési határértékek túllépésével érintett építési fázisok vonatkozásában a Szakvéleményhez mellékelni kell a zajterhelési határérték betartása alóli felmentés és túllépési engedély kérelmet, melyet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet] 13. § (2) bekezdése szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően kell elkészíteni. **A Szakvéleményt illetve a zajterhelési határérték betartása alóli felmentés és túllépési engedély iránti kérelmet a Környezetvédelmi Hatósághoz kell benyújtani.**

Határidő: az építési tevékenység megkezdése előtt 30 nappal.

8. A kivitelezési munkafolyamatok során az elérhető legjobb technikán alapuló műszaki intézkedések végrehajtásával az építetőknek megfelelő intézkedéseket kell tennie a diffúz levegőterhelés minimalizálása érdekében (porfogó háló alkalmazása, szükség esetén locsolás).
9. Az építési hulladék elszállítását zárt konténerben vagy kiporzást és kiszóródást megakadályozó szállítójárművel, levegőterhelést kizáró módon kell végezni.
10. A diffúz levegőterhelés elkerülése érdekében a munkaterület, illetve a szállítási útvonalak rendszeres tisztántartásáról gondoskodni kell.
11. **A használatbavételi engedély iránti kérelemmel együtt be kell nyújtani** az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet] 13. § (3) bekezdésének j) pontja szerinti felelős műszaki vezető nyilatkozatát.

II. A műszaki biztonsági szempontból tett kikötéseim a következők:

1. A használatbavételi engedély iránti kérelemhez csatolni kell a **gépészeti felvonó berendezések** külön jogszabályban **használatbavételi alkalmassági nyilatkozatokat** és a **műszaki-biztonsági használatbavételi dokumentációját**, az alábbiak szerint:
 - a biztonsági berendezést gyártó és a felvonószerelő-vállalkozás nevét és címét tartalmazó dokumentumot;
 - a felvonó biztonsági berendezéseinek listáját a gyártó megfelelőségi nyilatkozatokkal,
 - a gyártó vagy a felelős forgalmazó nyilatkozatát arról, hogy az általa szállított és felszerelt (felszereltetett) berendezés megfelel az engedélyezett terveknek, továbbá a szükséges beállításokat és a legalább 24 órás próbaüzemeltetést elvégezte, és a berendezés a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas;
 - az üzemeltető (tulajdonos) nyilatkozatát arról, hogy a berendezés karbantartását és - ha szükséges - vezetését hogyan oldja meg; valamint a karbantartási-, javítási szerződés másolatát,
 - a berendezés kivitelezési dokumentációját;
 - a külön rendelet által meghatározott, bejelentett szervezet által kiadott tanúsítványt vagy a tevékenységét a külön rendelet szerint tanúsított felvonószerelő vállalkozás által készített végellenőrzési jegyzőkönyv alapján kiállított megfelelőségi nyilatkozatot.
2. A használatbavételi engedély iránti kérelemhez csatolni kell a **gépészeti felvonó berendezések** külön jogszabályban meghatározottak szerint összeállított **műszaki adatlapját**.
3. **Az elkészült gépészeti felvonó berendezéseket 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.

III. A közegészségügyi szempontból tett kikötéseim a következők:

1. Az ivóvíz-hálózat akkreditált laboratórium által végzett negatív bakteriológiai ivóvíz vizsgálati eredményének bemutatása javasolt.
2. A 01.15 „Taka.gép-tároló” helyiségben, a takarításhoz tömlővéges, légbeszívó szeleppel ellátott takarítási vízvételi és kiöntési hely biztosítása javasolt.
3. A 00.G.01 számú helyiségben, a funkciójához illeszkedő, a takarítóeszköz tárolót és takarításhoz vízvételi valamint, kiöntési hely biztosítása javasolt.

Az építésügyi hatóság feltételei, figyelemfelhívásai és tájékoztatásai a következők:

1. Az építési munkaterületet a kivitelezés megkezdése előtt el kell keríteni, és az idegen, illetéktelen személyek építési területre történő bejutását meg kell akadályozni.
2. 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.
3. A kivitelezés megkezdése előtt az építési munkaterületen a közterületről jól látható helyen – a külön jogszabályban előírt tartalommal ellátott – táblát kell elhelyezni.
4. A tárgyi ingatlanon és a szomszédos ingatlanokon meglévő építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát folyamatosan biztosítani kell. Építési tevékenységgel a már meglévő építmények, építményrészek állékonyságát veszélyeztetni nem szabad, az építési tevékenység azokban kedvezőtlen irányú változást nem eredményezhet.
5. A csapadékvizek távol tartásáról mind az építkezés ideje alatt, mind a végleges kialakítás után gondoskodni kell.
6. Műszaki szükségszerűség esetén a talaj és rétegvizek megfelelő továbbvezetéséről a mélyépítés keretében gondoskodni kell. A tervezett térszín alatti beépítésnél gondoskodni kell a talajvíz elleni védelemről, a talajvíz áramlásának lehetősége műszaki eszközökkel biztosítandó, figyelembe véve a szomszédos meglévő épületek pinceszintjeit is.
7. A kivitelezés befejezését követően, a használatbavételi engedély iránti kérelem előterjesztéséig az építmény környezetéből az építési tevékenység során keletkezett építési hulladékot, maradék építőanyagot és építési segédesszközöket 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.
8. 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.
9. A biztonságos gyalogos közlekedés céljára az 1,0 m-nél hosszabb vízszintes vetületű lépcsőt, rámpát, lejtőt **fogódzkodóval** kell tervezni és megvalósítani.
10. A nem közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű épületnek 2022. június 30-ig az rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban kell lennie, valamint az építésügyi hatóság használatbavételi engedélyével kell rendelkeznie. 2022. június 30-át követően az épületet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet szerinti közel nulla energiaigényű épületként kell kialakítani.
11. A mélygarázsban minden parkolóhelyen olyan elektromos fogadócsatlakozást biztosító létesítményt (az elektromos kábelek továbbvezetésére szolgáló szerkezetet) kell telepíteni, amely lehetővé teszi elektromos járművek részére alkalmas töltőpontok későbbi időpontban való telepítését.

12. A nyitottan megépített gépkocsilehajtót – a műszakilag lehetséges mértékig – zöldtetővel, vagy növényekkel takart pergolával kell takarni. A nyitott rámpát határoló támfalakat pedig növényzettel befuttatva kell kialakítani.
13. **Jelen engedély fakivágásra nem vonatkozik, arra szükség esetén BFKH-tól külön engedélyt kell kérni.**
14. **A tervezett építési tevékenységgel összefüggésben szükséges – gépi és kézi - földmunka végzése** (az elejétől a végéig) régészeti megfigyelés mellett végezhető. **A régészeti megfigyelés megkezdését, annak megkezdése előtt legalább egy munkanappal a külön jogszabályban meghatározott adattartalommal a BFKH Örökségvédelmi Osztályához be kell jelenteni. A régészeti megfigyelés megtörténtét igazoló iratot BFKH Örökségvédelmi Osztályának meg kell küldeni.**

A régészeti megfigyelés elmulasztása esetén az **Építetöt** örökségvédelmi bírsággal kell sújtani.

A régészeti megfigyelés megtörténtét igazoló iratot a használatbavételre vonatkozó kérelemhez mellékelni kell.

Ha a régészeti megfigyelés során régészeti bontómunka válik szükségessé, akkor az előkerült régészeti jelenség vonatkozásában a régészeti bontómunkát és az elsődleges leletfeldolgozást a régészeti megfigyelés keretében kell elvégezni. A régészeti bontómunka megkezdését a külön jogszabályban meghatározott adattartalommal BFKH Örökségvédelmi Osztályához be kell jelenteni.

Ha a régészeti megfigyelés mellett végzett kivitelezési munkák során régészeti leletek kerülnek elő, azok szakszerű feltárásáról, dokumentálásáról és védelméről gondoskodni kell, valamint az előkerült régészeti leletek mértékétől függően megelőző (és próba) régészeti feltárást kell végezni. A régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.

A régészeti szakfeladatok elvégzésére a tárgyban megjelölt területen a Budapesti Történeti Múzeum (a továbbiakban BTM) jogosult. A BTM a régészeti szakfeladat ellátását az Építetővel megkötött megállapodást követően kezdi meg.

A BTM elérhetőségei:

telefonszám: BTM Ásatási Projektiroda +36 (1) 486-8836

cím: 1014 Budapest, Szent György tér 2. szám, II. em./256.

e-mail: asatas@btm.hu

Felhívom a figyelmet arra, hogy örökségvédelmi bírsággal (a továbbiakban bírság) kell sújtani azt a természetes vagy jogi személyt és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetet, aki (amely)

- a kulturális örökség védelméről szóló **2001. évi LXIV. törvényben** vagy más jogszabályban engedélyhez kötött tevékenységet a védetté nyilvánított vagy e törvény erejénél fogva védelem alatt álló kulturális örökségi elemen engedély nélkül vagy attól eltérő módon végzi,
- a védetté nyilvánított vagy e törvény erejénél fogva védelem alatt álló kulturális örökség elemeit jogellenesen megsemmisíti vagy megrongálja, valamint
- a védett kulturális örökségi elemet kötelezettségének elmulasztásával veszélyezteti,
- régészeti feltárást feltárási jogosultság nélkül vagy műemléki területen szakértői tevékenységet szakértői jogosultság nélkül végez,
- nyilvántartott régészeti lelőhelyen a hatóság engedélye vagy nyilatkozata nélkül beruházást valósít meg.

Bírsággal sújtható az, aki a jogszabály által előírt bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget.

Jelen engedély a közterületen építési tevékenység végzésére, illetve további építmény elhelyezésére, nem jogosít.

Felhívom a figyelmet arra, hogy az építési engedély feltételeinek figyelmen kívül hagyása jogszerűtlen építési tevékenységnek minősül és építésrendészeti eljárást von maga után.

Jelen építési engedély az Építetöt az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól nem mentesíti, valamint az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.

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 ÉTDR rendszerben záradékkolt 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 véglegessé válását követő lezárását követően jogutód lép, akkor a jogelőd vagy a jogutód kérelmére az építésügyi hatóság dönt a jogutódlásról.

Az **Építető** jogutódja e döntés véglegessé válását követően felhasználhatja az építésügyi hatósági engedélyt.

Az **Építető** építési tevékenységet – az építési engedély, vagy az építési bejelentés nélkül végezhető építési munkák kivételével – csak a végleges építésügyi hatósági engedély és az ahhoz tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció birtokában és annak megfelelően, az engedély hatályának időtartama alatt, továbbá saját felelősségére végezhet.

A végleges építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól a kivitelezés során eltérni csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével, módosított építési engedéllyel lehet, kivéve, ha

- a) az eltérés - helyi építészeti örökségvédelem alatt álló épület esetén - nem változtatja meg az építmény településképet meghatározó homlokzati elemeit,
- b) a zártosú vagy ikres építésű építmény esetén a tervezett módosítás a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét nem érinti, és az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység, vagy
- c) az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység.

Az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött eltérést az elektronikus építési naplóban a jogszabályban meghatározottak szerint kell dokumentálni, a megvalósult állapotot tartalmazó dokumentációnak az elektronikus építési naplóba való feltöltése a használatbavételi engedélyezési eljárás megindításának feltétele.

Jelen építési engedély módosítása esetén az engedély hatálya csak akkor módosul, ha arra a módosítási kérelem külön kiterjed és a módosított építési engedély erről kifejezetten rendelkezik.

Az engedélyezett építmények kivitelezése külön jogszabályban meghatározott tartalmú és részletezettségű kivitelezési dokumentáció alapján végezhető.

Az Építető felel:

- az építőipari kivitelezési tevékenység megvalósításához szükséges hatósági engedélyek megszerzéséért, szerződések megkötéséért,
- az építési beruházás teljes fedezetének biztosításáért,
- az engedélyezési és kivitelezési terv tervezőjének, az építési műszaki ellenőrnek, valamint a kivitelezőnek a kiválasztásáért,
- az építésügyi hatósági engedély építésügyi vagy építésfelügyeleti tudomásulvételének megszerzéséért,
- a végleges építésügyi hatósági engedély és a hozzá tartozó, jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció meglétéért, és az azokban foglaltak betartatásáért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges jogszabályban előírt dokumentumok (tervek) meglétéért,
- az építési napló készenlétbe helyezéséért,
- az építési munkaterület átadásáért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért,
- azért, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt megvalósuljanak,

- azért, hogy az építési napló a hatósági ellenőrzések és eljárások során az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság rendelkezésére álljon,
- jogszabályban meghatározott esetekben személyes adatok közléséért és jogszabályban meghatározott esetekben a megjelölt adatok bejelentéséért.

A Kivitelező felel:

- az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért és folytatásáért, az építési napló vezetéséért, kivitelezői jogosultságának meglétéért,
- az építtető 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 építtetőtől (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 építtetőnek, 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 építtető által kiadott teljesítésigazolásnak és a teljesítésigazolás alapján a szerződés szerinti teljesítésről (részteljesítésről) kiállított számlának az építtető, valamint építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építtetői fedezetkezelő részére történő eljuttatásáért,
- építtetői 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 építtető, 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, műemlék védelmi, 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 kitűzés helyességének, valamint a geotechnikai és egyéb vizsgálatok megtörténtének ellenőrzéséért,
- a minőségi vizsgálatok és mintavételek elvégztetéséért,
- 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 építtetőnek történő átadásáért,
- az építmény használatbavételi (fennmaradási) engedélyezéséhez, tudomásulvételéhez a felelős műszaki vezetőnek szakterületére vonatkozó - külön jogszabály szerinti tartalmú - nyilatkozat megtételéért,
- az átadás-átvételi eljárásban és a használatbavételi engedélyezési eljárásban való közreműködésért és az ehhez szükséges nyilatkozatok megtételéért,
- a külön jogszabályban meghatározott tartalmú alvállalkozói teljesítésigazolás kiállításáért és átadásáért vagy megküldéséért az alvállalkozó részére, valamint rögzítéséért az építési naplóban, az alvállalkozó kivitelező által megküldött, teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől - ha szerződés vagy jogszabály átadás-átvételi eljárást határoz meg, ennek lezárásától - számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül,
- az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyiségének naprakész vezetéséért és az építtető 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 építtető egyetértésével.
- az alvállalkozó kivitelezővel, az alvállalkozó kivitelezők felelős műszaki vezetőivel és a szakági felelős műszaki vezetőkkel való együttműködésért, a velük történő egyeztetések koordinálásáért, tevékenységük összehangolásáért,
- a használatbavételi engedélyezési eljáráshoz szükséges felelős műszaki vezetői nyilatkozat megadásáért az alvállalkozói és a szakági felelős műszaki vezetői nyilatkozatok alapján
- a természetes építőanyagok és a bontott építési termékek - szükség szerint szakértővel történő - vizsgálatát követően azok kezeléséről, építési célra való megfelelőségéről, ismételt felhasználhatóságáról, beépíthetőségéről való döntésért és a döntés építési naplóba bejegyzéséért.

Az **Építtető** és a **Kivitelező** együttesen felel azért, hogy az építésügyi hatóság által meghatározott időtartamon belül az építmény környezetéből az építőipari kivitelezési tevékenység során keletkezett építési hulladékot - a külön jogszabályban meghatározott módon - elszállíttassa, a környezet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotában átadja, a környezetben okozott károkat megszüntesse.

Az építménybe építési terméket, berendezést, szerkezetet beépíteni csak annak megfelelőség-igazolása mellett lehet.

Felhívom az **Építtető** figyelmét, hogy az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj- és rezgésterhelési határértékeket a zajtól védendő területeken a külön jogszabályban előírtak szerint be kell tartani.

A külön kormányrendeletben meghatározottak szerint az építőipari kivitelezési tevékenység végzése a következő esetben az építtetői fedezetkezelés szabályai alá tartozik, ez esetben az építőipari kivitelezési tevékenység folytatása során építtetői fedezetkezelő közreműködése kötelező:

- A közbeszerzésekről szóló törvény (Kbt.) hatálya alá nem tartozó, de a Kbt. szerinti közösségi értékhatárt elérő vagy azt meghaladó – az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet szerint számított – értékű építőipari kivitelezési tevékenység megvalósítása esetén.

Felhívom **Építető** figyelmét arra, hogy az engedélyezett építési munkák kivitelezése során **kötelező építési műszaki ellenőrt megbíznia**.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a kivitelező az építési munkahely kialakításának megkezdése előtt a külön jogszabályban előírtak szerinti előzetes bejelentést köteles küldeni az építési munkahely szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal járási hivatalának mint munkavédelmi hatóságnak abban az esetben, ha

- a) az építőipari kivitelezési tevékenység időtartama előreláthatóan meghaladja a 30 munkanapot és egyidejűleg ott több mint 20 fő munkavállaló végez munkát;
- b) a tervezett munka mennyisége meghaladja az 500 embernapot.

Az építési munkahely kialakítására vonatkozó előzetes bejelentés időszerű adatait az építési munkahelyen jól láthatóan kell elhelyezni. Ha más jogszabály szintén előír ilyen kötelezettséget, akkor az azonos adatokat csak egyszer kell feltüntetni.

Az építőipari kivitelezési tevékenységet végleges építési engedély alapján, annak hatálya alatt elektronikus építési napló (a továbbiakban e-építési napló) készenlétbe helyezését követően lehet megkezdni.

Az e-építési naplót az **Országos Építésügyi Nyilvántartás** (a továbbiakban: **OÉNY**) üzemeltetője, a **Lechner Tudásközpont, Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** a Dokumentációs és Információs Központ Üzemeltetési és Adatkezelési Szabályzatában foglaltak szerint, **az építető kezdeményezésére** helyezi készenlétbe és ahhoz az építető számára hozzáférést biztosít.

Az építési munkaterület átadása előtt az építető köteles az e-építési naplót, majd ezt követően az első elektronikus építési főnaplót – a vállalkozó kivitelező adatainak megadása mellett – készenlétbe helyezni. Az építető az e-építési napló alkalmazási felületén az építési munkaterületet átadja a vállalkozó kivitelezőnek. Az e-főnapló megnyitottá válik, miután a vállalkozó kivitelező a munkaterület átadását elfogadta. Az építési munkaterület átadását az építési naplóban – eseti bejegyzés mellett – az első e-főnaplóban rögzíteni kell, ezt követően lehet a helyszínen az építési munkavégzést elkezdni.

Az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építető az építési munkaterületet a szerződés szerint átadja a fővállalkozó kivitelező részére. Az alvállalkozó kivitelező részére az építési területet a megrendelő vállalkozó kivitelező adja át.

Az építési naplót naprakész állapotban kell tartani úgy, hogy minden munkavégzési napon történjen bejegyzés. Ha munkavégzés nem történik, napi jelentés nem szükséges, viszont ezt a tényt – a várható munkafolytatási nap megjelölésével – az utolsó munkavégzési napon be kell jegyezni. Az építési naplót az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ideje alatt – a külön jogszabályban foglaltak figyelembevételével – az építési munkaterületen hozzáférhetővé kell tenni.

Az építésügyi hatóság az e-építési napló készenlétét megszünteti, ha

- ha az e-főnaplót az építésügyi hatósági engedély hatályossága alatt nem nyitottak meg és az engedély hatályának hosszabbítását sem kérelmezték, vagy
- a használatbavételi engedélyhez előírt kikötés esetén, ha a teljesítés igazolás feltöltése megtörtént.

Az e-építési napló megnyitásával egyidejűleg, annak mellékleteként fel kell tölteni a végleges építésügyi hatósági engedély határozatot és a hozzá tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációt.

Az **Építetőnek** a jelen engedély szerinti építési munkák befejezését követően az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válását követően **használatbavételi engedélyt kell kérnie**.

Az építmény csak használatbavételi engedély kiadását követően, és – a kéményseprő-ipari közszolgáltatásról szóló törvényben meghatározott esetben – szén-monoxid érzékelő berendezés elhelyezése után használható.

Használatbavételi engedély hiányában az építményt nem szabad használni.

Az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően az **Építető** köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet szerinti építési hulladék nyilvántartó lapot, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet szerinti bontási hulladék nyilvántartó lapot. A bontási hulladék nyilvántartó lapot, valamint a hulladékot kezelő átvételi igazolását az **Építető** köteles a területileg illetékes környezetvédelmi hatóságnak benyújtani.

A bontási és építési hulladékok csoportosítása a külön jogszabályban meghatározottak szerint történik.

Amennyiben bármely, a külön jogszabályban szereplő, a hulladék anyagi minősége szerinti csoportban (a továbbiakban: csoport) a keletkező építési vagy bontási hulladék mennyisége meghaladja a meghatározott mennyiségi küszöbértéket, az **Építető** köteles az adott csoporthoz tartozó hulladékot - a hulladék további könnyebb hasznosíthatósága érdekében – a többi csoporthoz tartozó hulladéktól elkülönítetten gyűjteni mindaddig, amíg a hulladékot a kezelőnek át nem adja.

Az előző bekezdés szerinti kötelezettségének az **Építető** köteles a keletkezés helyén vagy ha ez nem lehetséges, hulladékkezelő létesítményben eleget tenni.

Az elkülönítetten gyűjtött hulladékot – amennyiben az műszakilag lehetséges – az **Építető** az építés során felhasználja, illetőleg a települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló külön jogszabály előírásainak megfelelően a hulladékkezelőnek átadja.

Amennyiben bármely csoportban a keletkező építési és bontási hulladék mennyisége nem éri el a külön jogszabályban meghatározott mennyiségi küszöbértéket, akkor a külön jogszabályban meghatározott ártalmatlanítási szabályokat kell alkalmazni.

Amennyiben az építési és bontási hulladék mennyisége egyik csoportban sem éri el a meghatározott mennyiségi küszöbértéket, az építető mentesül az építési és a bontási hulladék nyilvántartó lap elkészítésének és benyújtásának 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 www.etr.gov.hu weboldalon az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer (ÉTDR) általános tájékoztatási felületén is megtekinthető.

A hirdetmény az alábbi weboldalakon tekinthető meg:

www.kormanyhivatal.hu

Jelen döntésemet meghatározott ügyfelek részére csak tájékoztatásul küldöm meg.

Döntésem ellen nincs helye fellebbezésnek. A döntés ellen az ügyfelek jogsérelemre hivatkozással 15 napon belül közigazgatási pert indíthatnak.

A perben a jogi képviselő kötelező.

A keresetlevél az elektronikus ügyintézés szabályai szerint nyújtható be, a **Fővárosi Törvényszékhez** (1055 Budapest, Markó utca 27. szám) címezve.

A perben a beadványok benyújtása és a hivatalos iratok kézbesítése elektronikus úton történik.

A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására nincs halasztó hatálya.

Akinek jogát, jogos érdekét a közigazgatási tevékenység vagy az azzal előidézett helyzet fenntartása sérti, a közvetlenül fenyegető hátrány elhárítása, a vitássá tett jogviszony ideiglenes rendezése, illetve a jogvitára

okot adó állapot változatlan fenntartása érdekében a bíróságtól az eljárás során bármikor azonnali jogvédelmet kérhet.

Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése, a halasztó hatály feloldása, ideiglenes intézkedés, illetve előzetes bizonyítás elrendelése. A bíróság elrendelheti annak részleges vagy teljes halasztó hatályát. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható, és egyéb módon sem hatályosulhat.

A végrehajtás a kérelemnek a végrehajtást foganatosító szerv tudomására jutásától annak elbírálásáig, de legkésőbb az elbírálásra nyitva álló határidő elteltéig nem foganatosítható, kivéve, ha a közigazgatási szerv a cselekményét azonnal végrehajthatónak nyilvánította. A tudomásszerzésig foganatosított végrehajtási cselekmények a bíróság eltérő rendelkezésének hiányában hatályban maradnak.

Ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz. Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben, az alperes a védiratban kérheti. Tárgyalás tartása a perbelépési kérelemben, illetve a perbevonásától vagy a perbeállításától számított tizenöt napon belül is kérhető. A tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

Perbeállítás csak a keresetlevélben, a védiratban, illetve a perbelépés bejelentésével egyidejűleg kérhető. A perbelépést a perbelépés lehetőségéről való bírósági értesítés közlését követő nyolc napon belül kell bejelenteni. E határidő elmulasztása esetén igazolásnak nincs helye. A keresetet csak a perindításra nyitva álló határidőn belül lehet megváltoztatni, illetve kiterjeszteni.

A bírósági eljárásért az illetéktörvényben megállapított illetéket kell fizetni. Nem kötelezhető illeték fizetésére az, aki a külön jogszabály szerint költségmentességet, vagy e törvény szerint illetékmentességet élvez.

A közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti eljárásban a feleket illetékfeljegyzési jog illeti meg, a fél mentesül a bírósági illeték előzetes megfizetése alól. Az illetéket az a fél fizeti meg, akit a bíróság eljárásában erre kötelez.

A keresetlevél előterjesztésére nyitva álló időben, a vonatkozó iratanyag **BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Kiemelt Ügyek Osztályán** (1051 Budapest, Sas utca 19. szám), ügyfélfogadási időben (hétfőn: 13⁰⁰ órától – 16⁰⁰ óráig, szerdán: 9⁰⁰ 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 2021. november 09-én a tárgyi ügyben **építésügyi hatósági engedély iránti kérelmet terjesztett elő**.

A kérelem szerinti építési tevékenységet magába foglaló beruházással összefüggő tárgyi közigazgatási hatósági ügyet a Kormány a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény (a továbbiakban: **Ngt.) 12. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján, az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint a 2021. február 10. napján hatályba lépett 56/2021. (II. 9.) Korm. rendelet szerinti módosítás alapján az egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 141/2018. R.) 1. § (1) bekezdésében és az ott megjelölt 2. melléklete 33. sorában nemzetgazdasági szempontból kiemelt üggyé nyilvánította.**

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban **Ákr.**) 37. § [A kérelem előterjesztése] (2) bekezdése szerint:

„37. § (2) Az eljárás a kérelemnek az eljáró hatósághoz történő megérkezését követő napon indul.”

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban **Étv.**) 53/C. § (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„53/C. § (1) A kérelemre indult építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárás esetében az ügyintézési határidő a kérelemnek a hatósághoz történő beérkezését követő első munkanapon kezdődik.”

Az **Építető** 2021. november 09-én az ÉTDR rendszerben előterjesztett kérelmében kérte az **eljárás szünetelését**.

A 2021. november 17. napján kelt, **BP/2603/00923-3/2021.** számú végzésemben megállapítottam az eljárás **szünetelését** 2021. november 10. napjával kezdődően.

A tárgyi eljárás a **BFKH** előtt az **Ákr. 37. § (2)** bekezdése alapján, **2021. november 10. napján** indult, azonban az **Étv. 53/C. § (1)** bekezdése szerinti ügyintézési határidő számítás a szünetelési kérelemre tekintettel **nem kezdődött el**.

Az **Építető** 2022. február 23. napján előterjesztett kérelmében az **eljárás folytatását** kérte, így az 2022. február 24. napjával **folytatódik**.

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 nem szerepelnek, **így jelen esetben a kérelemben megjelölt építési munkák elvégzéséhez az építésügyi hatóság engedélye szükséges.**

A **312/2012.R. 17. § (4)** bekezdése ekként szabályoz:

„17. § (4) Az építési engedély iránti kérelemmel egy időben

a) az országos építési követelményektől eltérő műszaki megoldás engedélyezésére,

b) bontás engedélyezésére,

c) fennmaradási engedélyezésre

irányuló kérelem is előterjeszthető.”

A felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló **146/2014. (V. 5.) Korm. rendelet** (továbbiakban: **146/2014. R.**) **3.§ (1)** bekezdése szerint:

„3.§ (1) Ha a felvonó vagy a mozgólépcső létesítéséhez, áthelyezéséhez, átalakításához, használatbavételéhez vagy bontásához az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló kormányrendelet szerinti építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési, bontási tevékenység is szükséges, - az (5) bekezdésben foglalt kivétellel - a létesítést, az áthelyezést, az átalakítást, a használatbavételt, a bontást érintő engedélyt és az építésügyi hatósági engedélyt együttes kérelemben az általános vagy a sajátos építésügyi hatóságtól kell kérni. Az építésügyi engedélyezési eljárásban a műszaki biztonsági feladatkörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal műszaki biztonsági szakkérdésként vizsgálja a felvonó vagy a mozgólépcső létesítése, áthelyezése, átalakítása, használatbavétele vagy bontása feltételeit.

A fentiek alapján a lakóépületben a 4 db új gépészeti felvonó berendezés létesítéséhez az építésügyi hatóság engedélye szükséges.

A **312/2012. R. 6. § (1)** bekezdése és a **(3)** bekezdés **a)** pontja, a **18.§ (1)** bekezdése, valamint a **46. § (1)** bekezdése szerint az építésügyi hatósági döntés meghozatalához szükséges tényállás tisztázásának keretében az építési tevékenység helyszínén, annak környezetében vizsgálhatja a döntés meghozatalának feltételeit.

BFKH illetékes építésügyi szakügyintézői **2022. év február** hónap **24.** napján a tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartottak, ahol megállapították és – fényképfelvételek készítése mellett - jegyzőkönyvben rögzítették, hogy az építési engedély megadásához szükséges, jogszabályokban rögzített feltételek fennállnak, a tervezett építési munkálatokat nem kezdték meg, továbbá a kérelem mellékleteként benyújtott építészet-műszaki tervdokumentáció tartalma a helyszínen tapasztaltakkal összhangban van.

Az engedélyezésre benyújtott építészet-műszaki tervdokumentáció a **312/2012. R. 8.** számú **mellékletében** rögzített tartalmi követelményeknek megfelel.

A **312/2012. R. 46. § (5)** bekezdésében, valamint a **18. § (1)** bekezdés **f)** pontjában előírtak figyelembevételével a tervező jogosultsága a Magyar Építész Kamara elektronikus névjegyzékében közvetlenül ellenőrzésre került, amely szerint a kérelem mellékleteként benyújtott terveken a tervezőként megjelölt személy jogosult a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre.

Az építésügyi hatóság az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokban az **Ákr. 55. § (1)** bekezdése és a **312/2012 R. 12. § (4)** bekezdése, valamint az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló **531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **531/2017. R.**) **1. § (1)** bekezdése és az **1. melléklet 4. táblázata** alapján szakhatósági állásfoglalást igénylő kérdésekben csak az érdekelt szakhatóság hozzájárulásának figyelembevételével rendelkezhet.

A tárgyi ügyben az **531/2017. R. 1. § (1)** bekezdése és az **1. melléklet 4. táblázata** alapján szakhatósági állásfoglalást igénylő szakkérdések vizsgálatának jogszabályi feltételei az **építési tevékenységgel kapcsolatosan fenn állnak**.

Az Ákr. 81. § (1) bekezdése alapján az engedélyezési eljárásba BFKH által bevont szakhatóságok állásfoglalásainak indokolásai a következők:

1. A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság (1081 Budapest, Dologház utca 1. szám) a 2022. február 02-án kelt, **35100/2368-1/2022.ált** számú **szakhatósági állásfoglalásában** az **engedély megadásához tűzvédelmi szempontból feltételekkel hozzájárult**, amely állásfoglalás indokolási része szerint:

„Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Kiemelt Ügyek Osztálya (1051 Budapest, Sas utca 19.) a Dürer Befektetési Kft. (1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19-21.) kérelme alapján indult tárgyi engedélyezési ügyben megkereste a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóságot tűzvédelmi szakhatósági állásfoglalás kiadása céljából.

*A dokumentáció elbírálásakor figyelembe vettem a BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság által kiadott, az OTSZ és a vonatkozó Tűzvédelmi Műszaki Irányelv adott tűzvédelmi előírásai alóli jóváhagyást engedélyező **35000/10341-4/2021.ált. számú** határozatot, melyeknek előírásait az épület kialakításánál be kell tartani.*

A Kérelmező a tárgyi ingatlanok vonatkozásában kért építési engedély kérelmét az alábbi országos építési követelményektől való eltérésekkel egészítette ki:

A lakásokban a konyha és étkező helyiségekkel közös légterű helyiségekből nyílnak a WC szerelvénnel felszerelt helyiségek.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK) 99. § (9) bekezdése szerint: „Élelmiszer tárolására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló helyiségből WC-, vízede szerelvénnel felszerelt helyiség közvetlenül nem nyílhat.” Megítélésem szerint a lakáson belüli helyiségkapcsolatokat érintő országos építési követelmények alóli eltérés okán az épület tűzvédelmi helyzete kedvezőtlenül nem változik, így a rendelkező részben foglaltaknak megfelelően határoztam.

A rendelkező részben megadott feltételeket az alábbi jogszabályi rendelkezések állapítottam meg:

Ad 1.) Az 1996. évi XXXI. törvény a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról (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. A felelős műszaki vezetőnek – annak hiányában a kivitelezőnek – az építőipari kivitelezési tevékenységek befejezését követően az (5) bekezdésben foglaltak érvényesítéséről írásban kell nyilatkoznia.”

Ad 2.) A törvény 13. § (1) és (4) bekezdései szerint: „(1) Olyan építési termék hozható forgalomba – az egyedi, hagyományos, természetes, bontott vagy műemléki felhasználású építési termék kivételével –, amely rendelkezik az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a 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:

Magyarországon vagy az Európai Unióban akkreditált vizsgáló laboratórium által elvégzett vizsgálati jelentés vagy a vizsgáló laboratórium ez alapján kiadott nyilatkozata, a vonatkozó Eurocode szabványok alapján elvégzett tűzállósági vagy tűzvédelmi méretezés, a méretezésnek megfelelő kivitelezést igazoló felelős műszaki vezető építési napló bejegyzése,

- a) szakértői intézet vagy akkreditált vizsgáló laboratórium igazolása alapján a felelős műszaki vezető építési napló bejegyzése,
- b) 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,
- c) 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

- d) a harmonizált szabvány által, vagy európai műszaki értékeléssel szabályozott termékek esetében a 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet rendelkezéseinek megfelelően, vagy

- e) 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.

Ad 3.) Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014 (XII. 05.) BM rendelet (továbbiakban: OTSZ) 277. § (1) bekezdés b) pontja, valamint az OTSZ 277. § (2)-(6) bekezdései alapján: „A villamos berendezés használatbavételét követően a berendezés üzemeltetője, ha jogszabály másként nem rendelkezik, ... b) egyéb esetben legalább 6 évenként a villamos berendezés tűzvédelmi felülvizsgálatát elvégezteti, és a tapasztalt hiányosságokat a minősítő iratban a felülvizsgáló által meghatározott 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 rendeltetészerű és tűzvédelmi szempontból biztonságos használatra való alkalmasság megállapítása, továbbá a tűzvédelmi követelmények érvényesítése érdekében szükséges a vizsgálat elvégzése.

Az MSZ HD 60364-6:2007 Kisfeszültségű villamos berendezések. 6. rész: Ellenőrzés (IEC 60364-6:2006, módosítva) című szabvány 6.1 pontja alapján: „Az első ellenőrzést az új berendezések szerelésének befejezése után vagy a meglévő berendezések bővítésének, illetve megváltoztatásának befejezése után kell elvégezni.”

Ad 4.) Az OTSZ 139. § (2) bekezdése szerint: „Az építmények villámcsapások hatásaival szembeni védelmét a rendeltetés figyelembevételével az emberi élet elvesztésének, a közszolgáltatás kiesésének és a kulturális örökség elvesztésének kockázata szempontjából kell biztosítani.”

Az OTSZ 140. § (1) bekezdése szerint: „A villámcsapások hatásaival szembeni védelmet norma szerinti – NV jelölésű – villámvédelemmel kell biztosítani

- a) új építménynél,
- b) a meglévő építmény rendeltetésének megváltozása során,
- c) a meglévő építmény olyan bővítése esetén, melynek következtében az eredeti tetőfelület vízszintes vetülete 40%-ot meghaladó mértékben növekszik.”

Az OTSZ 141. § a) pontja alapján: „A villámcsapások hatásával szembeni védelem megfelelő, a) ha a villámvédelmi kockázatelemzéssel meghatározott, egy évre vetített kockázat az emberi élet elvesztésére vonatkozóan kisebb, mint 10-5, közszolgáltatás kiesésére kisebb, mint 10-3 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,
- e. a villámvédelem vagy az építmény átalakítását, bővítését és a vonatkozó műszaki követelményben foglalt különleges eseményt követően kell elvégezni.”

Ad 5.) Az OTSZ 79.-80. §-ban foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.

Ad 6.) Az OTSZ 135.-138. §-ban foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.

Ad 7.) Az OTSZ 21. § (2) bekezdés, valamint az 5. melléklet 1. táblázata, valamint a 48. § (1) bekezdés alapján szükséges.

Ad 8.) 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 víztározóról és vízhálózatról együttesen került biztosításra, akkor a vízhozammérés csak a vízhálózatról kiveendő vízmennyiségre vonatkozik.”

Ad 9.) Az törvény 13. § (4) bekezdése figyelembe vételével szükséges.

Ad 10.) Az OTSZ 146-153. §-ban foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.

Ad 11.) Az OTSZ XXX. Fejezetében foglaltak teljesülésének igazolása céljából. Továbbá a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény 3/A. § (3) alapján: „Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatban meghatározott biztonsági szint elérhető

- a) tűzvédelmet érintő nemzeti szabvány betartásával,
- b) a tűzvédelmi műszaki irányelvekben kidolgozott műszaki megoldások, számítási módszerek alkalmazásával, vagy
- c) a tűzvédelmi műszaki irányelvektől vagy a nemzeti szabványtól részben vagy teljesen eltérő megoldással, ha az azonos biztonsági szintet a tervező igazolja.”

A hő-és füstelvezetésről szóló Tűzvédelmi Műszaki Irányelv (TVMI) vonatkozó pontjai alapján, valamint az OTSZ 88.-98. §-ban foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.

Ad 12.) Az OTSZ 85. § alapján: (1) „Az építményekben – ha egyéb jogszabály másként nem rendelkezik – biztosítani kell a kárelhárítás során együttműködő szervek rádióforgalmazási feltételeit, melynek megfelelőségét a használatbavételi eljárást megelőzően vizsgálni kell.

(2) Az építményekben a kárelhárítás során együttműködő szervek által használt mindenkor rádiótávközlési rendszer vonatkozásában a beltéri kézi rádiós ellátottságot, azaz a kézi rádió berendezés számára az üzemszerű állapotot biztosító berendezés kiépítését az építmény tulajdonosának kell biztosítania.”

Ad 13.) 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 14.) Az OTSZ 79. § (1), (7) és a 80. § (1) bekezdésében foglaltak alapján.

Ad 15.) Az OTSZ 80. § (2) bekezdésében foglaltak alapján.

Ad 16.) Az OTSZ 26. § (3) bekezdésben, 25. § (4) bekezdésben, valamint 28. § (1) és (3) bekezdésében foglaltak alapján.

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.

Illetékességemet a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdése, valamint ugyanezen rendelet 1. melléklete határozza meg.

Az önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 55. § (4) bekezdése alapján zártam ki.”

2. A Fővárosi Katastrófavédelmi Igazgatóság (1081 Budapest, Dologház utca 1.) a 2022. február 02-án kelt **35100/2020-2/2022.ált.** számú **szakhatósági állásfoglalásában az engedély megadásához vízügyi, vízvédelmi szempontból kikötésekkel** hozzájárult, amely állásfoglalás indokolási része szerint:

„Kérelmező hatóság az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. táblázata alapján szakhatósági állásfoglalást kért az FKI-KHO-tól tárgyi ügyben.

Az ÉTDR felületen elérhetővé tett tervdokumentáció, annak 2022. február 1. napjáig elérhetővé tett kiegészítése és a rendelkezésekre álló adatok érdemi vizsgálatát követően, az alábbiak figyelembevételével, a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Tárgyi területen új 72 lakásos lakóépület építését tervezik. A tervek szerint az épület 10 emelettel és 1 pinceszinttel fog rendelkezni. Az ingatlan vízellátása, szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetését közműhálózatra csatlakozással oldják meg. A garázsterület padlóburkolatát takarítógéppel tisztítják, a gép által összegyűjtött csurgalékvizeket olajfogóval ellátott padlóösszefolyón keresztül vezetik az egyesített rendszerű közcsatorna-hálózatba. A járda felületéről a csapadékvíz a zöld felületek irányába lefolyik, ahol elszikkad.

A GeoExpert Geotechnikai Tervező és Szakértő Kft. (2089 Telki, Levendula utca 19.; a továbbiakban: Szakértő) által készített, „HIDROGEOLÓGIAI SZAKVÉLEMÉNY Budapesten, a XIV. ker. Ajtósi Dürer soron létesítendő Dürer Parkban tervezett lakóépületek tervezéséhez” című hidrogeológiai szakvélemény (a továbbiakban: Hidrogeológiai szakvélemény) szerint az épület pinceszintje vízzáró szerkezetből lesz kialakítva. A vízzáró vasbeton alaplemez alsó síkja 105,9 mBf. értékben adták meg. Az épület víztelenítése céljából az épülettömb mellett vízzáró –a miocén agyagrétegbe kötött – zagyfal kialakítását tervezik.

Vízügyi és vízvédelmi szempontból megállapítható, hogy az önszilárduló zagyfal kiépülése annak közvetlen környezetében megváltoztatja a hidrogeológiai viszonyokat, lokálisan megváltoztatja a talajvíz szivárgási rendszerét, hatással van a talajvíz áramlására, továbbá annak visszaduzzasztását eredményezi, mely által a talajvízszint emelkedése következik be.

A Hidrogeológiai szakvélemény szerint a Budapest Építéshidroológiai Atlasza alapján a területen a becsült maximális talajvízszint 108,0 mBf. szinten, a mértékadó talajvízszint 108,5 mBf. szinten adható meg. A számítás eredménye alapján a talajvíz visszaduzzasztás értéke 0,27 m, kihatása 16,7 m, vagyis a visszaduzzasztás a legkedvezőtlenebb esetben is 0,27 méterrel emeli meg a talajvízszintet a beépítés 16,7 méteres környezetében. Szakértő megállapítása szerint „Mindez azt jelenti tehát, hogy szélső esetben rövid ideig közvetlenül a zagyfal környezetében maximálisan 27 cm vízszintemelkedés-visszaduzzasztás jöhet létre és a zagyfaltól már 16,7 méterre a hatás lecseng. Eleve ez az érték bőven alatta van a becsült maximum és a mértékadó vízszint közötti 50 cm-nek, de ráadásul legközelebbi épület a zagyfaltól csak 18-20 méterre van, így a visszaduzzasztás hatása már eliminálódik.”

Mindezek alapján Szakértő megállapította, hogy „Tehát kijelenthető, hogy a tervezett épületek és az építés alatti vízkizáró rendszer semmilyen káros hatással nem lesz a visszaduzzasztás szempontjából a környező épületekre.”

Fentiek alapján a benyújtott dokumentációkban foglaltak ellen vízügyi és vízvédelmi szempontból kifogást nem emelek.

Tárgyi létesítmény a Vgtv. 1. számú melléklet 12. (a) pontja alapján meghatározott **nagyvízi medret**, valamint a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1. § 11. pontja alapján meghatározott **parti sávot nem érint**.

Vízbázisvédelmi szempontból megállapításra került, hogy tárgyi terület a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet szerint kijelölt vízbázis védőterületet **nem érint**.

A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. § (4) bekezdésében meghatározott 1:100 000 méretarányú országos érzékenységi térkép és a 2. számú melléklete alapján a terület szennyeződés érzékenysége: **érzékeny**.

A 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 3. § (12) bekezdése alapján az ÉME engedéllyel, vagy CE megfelelőségi jelöléssel rendelkező előkezelő berendezések létesítése, használatbavétele, üzemeltetése nem vízjogi engedély köteles tevékenység, ugyanakkor a szennyvízkibocsátással járó tevékenységet a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásai szerint csak érvényes engedély birtokában lehet végezni.

A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 8. § c) pontja értelmében a felszín alatti vizek jó állapotának biztosítása érdekében tevékenység csak úgy végezhető, hogy hosszú távon se veszélyeztesse a felszín alatti vizek jó állapotát, a környezeti célkitűzések teljesülését.

Tárgyi beruházás az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendelet 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.

Szakhatósági állásfoglalásom 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 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 223/2014. (IX.4.) Korm. rendelet] 10. § (1) bekezdés 2. pontja, valamint illetékességét a 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 2. pontja szabályozza.”

3. A Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (1055 Budapest, Balaton utca 7-11. szám) a 2022. február 01-én kelt **1514-2/2022/h.** számú **szakhatósági állásfoglalásában az engedély megadásához nemzeti és szövetségi védelmi szempontból feltétellel hozzájárult**, amely állásfoglalás indokolási része szerint:

„A Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály BP/2603/00117-4/2022. hivatkozási számon szakhatósági megkeresést küldött Budapest XIV. kerület, Abonyi utca 22. (32707/9 hrsz), DPR2 jelű, 72 lakásos lakóépület építése, 4 db új gépészeti felvonó berendezés létesítése, országos építési követelményektől való eltérés engedélyezése tárgyában.

A megkeresésben foglaltakat megvizsgáltam és az alábbiakat állapítottam meg:

- A tárgyi beruházás elhelyezkedéséből adódóan a MH BHD által üzemeltetett Kormányzati Célú Elkülönült Hírközlő Hálózat, valamint a Magyar Honvédség híradástechnikai rendszerei összeköttetéseinek működését befolyásolhatja.
- A honvédelemről és a Magyar Honvédségről, valamint a különleges jogrendben bevezethető intézkedésekről szóló 2011. évi CXIII. törvény (továbbiakban: Hvt.) 42. § (1) bekezdése értelmében a honvédelemért felelős miniszter által vezetett minisztérium vagyongazdálkodásában lévő ingatlanok (a

továbbiakban: katonai objektumok) elsődleges rendeltetése a honvédelmi feladatok ellátásának biztosítása.

- A katonai objektumok rendeltetésszerű és biztonságos használata, azokon a felkészítési és kiképzési feladatok végrehajtása hozzájárul Magyarország alapvető védelmi képességei fenntartásához.

Figyelemmel arra, hogy a mikrohullámú rendszer működésének korlátozása a katonai objektumok rendeltetésszerű használatát negatívan befolyásolja, valamint arra, hogy a katonai objektumok – a hazai felkészítésen túl – Magyarország NATO tagságából eredő, valamint a nemzetközi szerződésekben vállalt kötelezettségek teljesítését is biztosítják, azok korlátozásmentes működése alapvető fontosságú, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Állásfoglalásom a honvédelemről és a Magyar Honvédségről, valamint a különleges jogrendben bevezethető intézkedésekről szóló 2011. évi CXIII. törvény 1. § (1), 21. § (1) d), 36. § (1) a), c)-e), 80. § 16. pontján alapszik.

A szakhatóság hatáskörét és illetékességét az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendelet módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet, valamint az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. Építésügyi ügyek táblázat 22. pontja, a szakhatósági állásfoglalás elleni önálló jogorvoslat kizárására vonatkozó előírást az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 55. § (4) bekezdése tartalmazza.

Állásfoglalásomat a honvédelemért felelős miniszter nevében, a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2019. (III. 5.) HM utasítás 42. § (10)-(11)-(12) bekezdése alapján adtam ki.”

4. A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály (1051 Budapest, Sas utca 20-22. szám) a 2022. február 21-én kelt, **SZTFH-BANYASZ/199-3/2022.** számú **szakhatósági állásfoglalásában az engedély megadásához bányafelügyeleti szempontból kikötésekkel jártul hozzá,** amely állásfoglalás indokolási része a következő:

„Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály a tárgyi építési engedélyezési eljárással kapcsolatosan, az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII.29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. táblázat 24. sora alapján megkereste a Bányafelügyeletet szakhatósági állásfoglalása kiadására.

Az építési terület nem felszínmozgás-veszélyes, és bányászati tevékenységgel sem érintett.

A rendelkező rész 1., 2. és 3. pontjában előírt feltételeket a Bányafelügyelet 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, a Bt. végrehajtásáról szóló 203/1998. (XII.19.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 4.§ (1) bekezdés ac) pontja, valamint az ásványi nyersanyagok és a geotermikus energia fajlagos értékének, valamint az értékszámítás módjának meghatározásáról szóló 54/2008. (III.20.) Korm. rendelet 2.§ (1b) bekezdése alapján tette, mivel számítása szerint az építés során kitermelt ásványi nyersanyag mennyisége meghaladja az 500 m3 mennyiséget, így a tárgyi eljárásban ásványvagyon-védelmi szempontból fennáll a hatásköre.

A rendelkező rész 2. és 3. pontjában előírtakat a Bányafelügyelet az alábbiakban részletezi:

Az ásványi nyersanyag mennyiségének meghatározását a Kérelmező elvégezte, földtani szakértő nem írta alá a dokumentumot. Előzetes közlése alapján 24043 m3 kavicsos homok (kódszám: 1472) ásványi nyersanyag kitermelése várható. Ebből 7203 m3 mennyiséget visszatöltenek, és 16840 m3 elszállításra kerül. A besorolást a Kérelmező a talajvizsgálati jelentés adatai alapján tette.

A földmunkák során a kitermelt nyersanyag mennyiségének és minőségének pontos meghatározását el kell végezni.

A fentiek alapján az ásványi nyersanyag értéke az elszállított – tehát nem az engedélyben foglalt terület tereprendezéshez felhasznált – 500 m3-t meghaladó térfogat (m3) x földtani szakértő által meghatározott fajlagos érték (Ft/m3).

A fizetendő bányajáradék mértéke ennek 50%-a.

A Bányafelügyelet felhívja a Kérelmező figyelmét, hogy a hulladékokról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény 2.§ (4) bekezdése és az építési és bontási hulladékok kezeléséről szóló 45/2004 (VII. 26.) BM-KvVM rendelet 7.§ alapján a tervezési területől elszállított, nem hulladéklerakóban véglegesen elhelyezett ásványi

nyersanyag (végleges elhelyezés hulladékkezelési kódjai: D1, D4, D5) az építési engedéllyel össze nem függő célra felhasznált ásványi nyersanyagnak tekintendő.

A Bányafelügyelet az önbevallással kapcsolatos előírásokat a Vhr. 4.§ (4) és (5) bekezdése alapján tette. 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 Bányafelügyelet hatáskörét az 531/2017. (XII.29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. táblázat 24. sora állapítja meg. Illetékessége a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény (Bt.) 43.§ (1) bekezdésén alapul.

A jogorvoslati tájékoztatóban foglaltakat az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 55.§ (4) bekezdése írja elő.”

A 312/2012. R. 6. melléklet III. táblázata szerint az engedélyezési eljárásokban az építésügyi hatóságnak kell vizsgálnia meghatározott feltételek esetén a környezetvédelmi és természetvédelmi, műszaki biztonsági, és a közegészségügyi szakkérdéseket.

A fenti jogszabályhelyeken foglaltaknak megfelelően jelen döntésem rendelkező részében a környezetvédelmi és természetvédelmi, műszaki biztonsági, valamint a közegészségügyi szakkérdéseket vizsgáltam, kikötéseimet és figyelemfelhívásaimat feltüntettem.

I. A környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdéseket vizsgáltam, e szakkérdés tekintetében jelen döntésem rendelkező részében kikötéseket tettem, a tervezett építési munka a kikötésekben foglaltak figyelembevételével, környezetvédelmi és természetvédelmi érdeket nem sért.

A vizsgált szakkérdések:

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet] 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.

A területileg illetékes elsőfokú környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti előzetes vizsgálati eljárást folytatott le a Budapest XIV. kerületi Dürer Kert és környéke Ingatlanfejlesztésének kapcsán, amelynek lezárásaként hozott PE-06/KTF/01446-4/2021 számú határozatában megállapította, hogy tárgyi ingatlanon a tervezett tevékenységnek jelentős környezeti hatása nincs, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A természet és a táj védelmére vonatkozó nemzeti és közösségi jogi követelményeknek való megfeleltetés kérdése:

A beruházással érintett ingatlan egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdés alapján ex lege védett területet nem érint. Az érintett terület az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KWM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben meghatározott országos ökológiai hálózat övezetének sem része.

A földtani közeg védelmére vonatkozó követelmények való megfelelés kérdése.

Az építészeti-műszaki tervdokumentációban foglaltak szerint tárgyi ingatlanon a - 1. szint kialakítása ~5,0 m mély munkagödör kiemelését teszi szükségessé.

A parkoló területeken keletkező csurgalékvíz és a mélygarázs takarításakor keletkező szennyvíz olaj- és iszapfogó műtárgyon keresztül jut a csatornahálózatba.

A beruházással érintett terület Környezetvédelmi Hatóság nyilvántartása szerint kármentesítést nem érint.

Megállapításra került, hogy a felszín alatti vizek és a földtani közeg szempontjából a tervezett beruházás jelentős környezeti hatással nem jár, a kivitelezési tevékenység során nem várható a talajt, mint földtani közeget érintő szennyező hatás.

A területen elvégzett talajmechanikai vizsgálatok alapján a terepszint alatt heterogén, törmelékes feltöltés található. Kémiai vizsgálatok nem készültek, de a Budapest területére jellemző hasonló feltöltések tapasztalatai alapján ezen rétegek szennyezettsége nem zárható ki.

Az építmény **zajkibocsátása**, illetve **a környezeti zaj-és rezgés elleni védelem** követelményeinek való megfeleltetés kérdése.

Zajvédelmi szempontból megállapítottam a 284/2007. (X. 29.) Korm. 4. § (3) bekezdés b) pontja értelmében, hogy Környezetvédelmi Hatóság gyakorolja az elsőfokú hatósági jogkört, mivel tárgyi létesítményre a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti előzetes vizsgálati eljárás került lefolytatásra.

Építés:

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.

Az előzetes vizsgálati eljárás során a Viva Natura Közhasznú Alapítvány (1037 Budapest, Bojtár u. 36. A ép. fszt. 10.) által készített „*Előzetes Vizsgálati Dokumentáció Budapest, XIV. ker., Dürer kert és környéke ingatlanfejlesztésének megvalósításához*” című dokumentáció került elbírálásra.

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.

Fentiekben hivatkozott dokumentáció zajvédelmi munkarészének számításai alapján megállapításra került, hogy az építés ideje alatt a zajkibocsátás a megengedett zajterhelési határérték alatt marad.

Amennyiben a zajterhelés túllépése várható, abban az esetben a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 13. § (1) bekezdés b) pontja szerint: „*A kivitelező felmentést kérhet a külön jogszabály szerinti zajterhelési határértékek betartása alól a környezetvédelmi hatóságtól az építkezés közben előforduló, előre nem tervezhető, határérték feletti zajterhelést okozó építőipari tevékenységre.*”

Üzemelés:

A beépítésre kerülő gépi berendezések a magánszemélyek háztartási igényeit kielégítő tevékenységhez tartoznak, ezért a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés c) pontja szerint az nem tartozik a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet hatálya alá.

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. § (1) bekezdését figyelembe véve a Környezetvédelmi Hatóság hatáskörébe tartozó légszennyező pontforrás nem létesül. Tárgyi ingatlanon gázfogyasztók telepítését nem tervezik.

A kivitelezési munkák során diffúz porszennyezés következhet be, így a diffúz forrásra vonatkozó levegővédelmi követelményeket kell érvényesíteni a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 26. § (1) bekezdése értelmében.

Az építési tevékenység során keletkező építési hulladékok elszállításakor a közúti jármű üzemeltetője a szállított anyag által okozott levegőterhelés megelőzéséről gondoskodni köteles – a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdése értelmében.

Annak elbírálása, hogy milyen hulladék keletkezik és annak kezelése megfelel-e a **hulladékgazdálkodási** előírásoknak.

A hulladékgazdálkodási előírásoknak való megfelelés kizárólag a hulladék kezelésével kapcsolatos építmény esetén vizsgálandó szakkérdés.

Felhívom a figyelmet, hogy

A **használatbavételi engedély kérelemmel együtt be kell nyújtani** a Környezetvédelmi Hatósághoz **a felelős műszaki vezető nyilatkozatát** arról, hogy a véglegessé vált építési engedélynek és a jóváhagyott építészeti-műszaki dokumentációnak stb. megfelelően végezték, illetve, hogy az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyisége elérte-e az *építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól* szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvM rendeletben [a továbbiakban: 45/2004. (VII. 26.) BM-KvM rendelet] előírt mértéket.

A felelős műszaki vezető nyilatkozatának ki kell térnie arra is, hogy az építési-bontási hulladékokat az előírások szerint kezelték, és legkésőbb az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor a munkaterületről – engedéllyel rendelkező szervezet által engedéllyel rendelkező kezelőnek – hasznosításra, illetve ártalmatlanításra elszállították.

Amennyiben a keletkezett hulladék mennyisége elérte a 45/2004. (VII. 26.) BM-KvM rendelet szerinti küszöbértéket, a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 5. számú melléklet alapján elkészített építési/bontási hulladék nyilvántartó lapot, valamint a hulladék kezelését igazoló dokumentumokat be kell nyújtani.

A vonatkozó jogszabályi előírások, valamint kikötéseim betartásával a tervezett tevékenység táj- és természetvédelmi, valamint környezetvédelmi érdeket nem sért.

II. A műszaki biztonsági szakkérdéseket vizsgáltam, e szakkérdés tekintetében jelen döntésem rendelkező részében kikötéseket és figyelemfelhívásokat tettem, a tervezett építési tevékenység a kikötésekben és figyelemfelhívásokban foglaltak figyelembevételével, műszaki biztonsági érdeket nem sért.

A műszaki biztonsági szempontból tett kikötéseimet az alábbi jogszabályhelyek alapján tettem:

- A felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló 146/2014. (V. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban **146/2014. R.**) 2. § 10. pontja, és a 8. §-a.

A műszaki biztonsági szempontból tett figyelemfelhívásomat az alábbi jogszabályhelyek alapján tettem:

- a **146/2014. R.** 2. mellékletének II. pontja, valamint
- a Budapest Főváros Kormányhivatalának egyes ipari és kereskedelmi ügyekben eljáró hatóságként történő kijelöléséről, valamint a területi mérésügyi és műszaki biztonsági hatóságokról szóló 365/2016. (XI. 29.) Korm. rendelet 14. § 3. bekezdés a) pontja alapján írtam elő.

„14. § (3) a) engedélyezési és hatósági ellenőrzési jogkört gyakorol, a villamos összekötő vagy felhasználói berendezés üzembe helyezése esetén a balesetelhárítási, illetve az élet-, testi épség-, egészség-és vagyonvédelmet, valamint az üzembiztonságot szolgáló jogszabályi rendelkezések megtartásának vizsgálata céljából villamos biztonságtechnikai ellenőrzést folytat le igazgatási szolgáltatási díj ellenében.”

III. A közegészségügyi szakkérdéseket vizsgáltam, e szakkérdés tekintetében jelen döntésem rendelkező részében kikötéseket tettem, a tervezett építési tevékenység a kikötésben foglaltak figyelembevételével, közegészségügyi érdeket nem sért.

A higiénés és egészségvédelmi, az ivóvíz minőségi, a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos szakkérdéseket a közegészségügyi, járványügyi vonatkozású követelmények figyelembevételével és az alábbi jogszabályok alapján vizsgáltam:

- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet**,
- az ivóvíz minőségi követelményekről és az ellenőrzés rendjéről szóló **201/2001. (X.25.) Korm. rendelet**.
- a veszélyes anyagokkal és készítményekkel kapcsolatos egyes eljárások illetve tevékenységek részletes szabályairól szóló **44/2000. (XII.27.) EüM. rendelet**.

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 véleményt 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 településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló **252/2006.** (XII. 7.) Korm. rendelet **9. § (2) bekezdés b)** pontja szerint:

„**9. § (2)** A központi építészeti tervtanács feladata, hogy

b) véleményezze a **nemzetgazdasági szempontból kiemelt** jelentőségű ügy tárgyát képező építési beruházás épületeinek építészeti-műszaki dokumentációját, ha a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánító kormányrendelet erre kijelöli,”

A **141/2018. R. 3. §** előírása szerint:

„**3. § (1)** A Kormány - a (3) bekezdésben foglalt kivétellel - a Beruházásokkal összefüggő, a 2. mellékletben meghatározott ingatlanokat érintő építészeti-műszaki dokumentációnak a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet 9. § (2) bekezdés b) pontja szerinti véleményezésével összefüggésben a központi építészeti-műszaki tervtanácsot jelöli ki.

(2) A Beruházásokkal összefüggésben településképi bejelentési eljárásnak nincs helye.

(3) A 2. mellékletben foglalt táblázat 7., 7a., 8. és 11., 30., **33.**, 35., 37., 40., 41., 42., 48., 63., 67., 69. és 75. sora szerinti beruházás esetében építészeti-műszaki **tervtanács**i véleményt **nem kell** beszerezni, valamint **településképi véleményezési eljárást nem kell** lefolytatni.

(4) A 2. mellékletben foglalt táblázat 32., 49., 58., 59., 62., 68. és 73. sora szerinti beruházás esetében településképi véleményezési eljárást **nem kell** lefolytatni.

(5) A 2. mellékletben foglalt táblázat **33.** sora szerinti beruházás esetében

a) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 27. §-a szerinti közterület alakítási terv készítésének és alkalmazásának **nincs** helye,

b) az épület magassága és megjelenése vonatkozásában szakmai konzultációt **nem kell** lefolytatni.”

A fentiek alapján tárgyi eljárásban a központi építészeti-műszaki tervtanács véleményét **nem kell** beszerezni, valamint településképi véleményezési eljárást **nem kell** lefolytatni, ezért az **Építetőnek településképi véleményt, valamint tervtanács**i véleményt **nem kellett** benyújtania.

Az **Étv. 18. § (1)** bekezdése kimondja, hogy építési munkát végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat, szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad.

A tárgyi építési területet magába foglaló területen a **Budapest Főváros Közgyűlésének** Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló **5/2015.** (II.16.) **Önkormányzati rendelete** (a továbbiakban **FRSZ**) és mellékletei, valamint a kérelem előterjesztésekor érvényben lévő, 2021. április 24-étől a Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testületének Zuglói kerületi építési szabályzatáról szóló **11/2021.** (III.26.) **önkormányzati rendelete** (a továbbiakban: **ZÉSZ**) és **1.** számú **mellékletét** képező szabályozási terv (a továbbiakban **SZT**) a hatályosak.

A tárgyi építési tevékenységgel érintett ingatlan az **FRSZ** alapján **Vi-2:3.5 (2.5+1.0)** jelű – „Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület” területfelhasználási egységbe, az **SZT 12. sorszámú tervlapja** szerint a **Vi-2/14** jelű (419. sorszámmal jelölt) – „Vegyes területen belül intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) alövezete” építési övezetbe tartozik.

Az országos építési szakmai követelményeket az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997.** (XII. 20.) **Korm. rendelet** (a továbbiakban **OTÉK**) az intézményi vegyes területre vonatkozó 17. §-a ekként szabályoz:

„**17. § (1)** Az intézményi vegyes terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézményi vegyes területen elhelyezhető épület - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű, munkásszállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti és
- e) sport rendeltetést is tartalmazhat.”

A **ZÉSZ 59. § (4)** bekezdése ekként rendelkezik:

„59. § (4) A 419-es jelű tömb területén Vi-2/14 jelű építési övezetbe sorolt építési telken lakó rendeltetés elhelyezhető, az összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – alapértéke: 600 m²/db.”

A 141/2018. R. 6/E. § 23. pontja ekként szabályoz:

„23. a telken **lakó rendeltetésű épület** és a lakó rendeltetéshez kapcsolódó **egyéb funkciójú épület is elhelyezhető**, azzal, hogy az elhelyezhető **lakások száma és méretezése nem korlátozott** a 32707/4, 32707/5, 32707/6, 32707/8 és 32707/9 helyrajzi számú ingatlanok, valamint az ezen ingatlanokból a telekalakítási eljárás során kialakuló új ingatlanok tekintetében...”

Fentiek alapján a tárgyi ingatlanon lakó rendeltetésű épület, lakásszám korlátozás nélkül elhelyezhető.

A tárgyi ingatlanra vonatkozóan a **141/2018. R. sajátos előírásokat** határoz meg, a kérelem előterjesztésekor, azaz 2021. november 09-én hatályba lépett **620/2021. (XI. 8.) Korm. rendelettel módosított 6/E §-ában** az alábbiak szerint:

„6/E. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 33. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:33 mezőjében megjelölt telkekre és ingatlanokra a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2)-(3) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy

a) a hatályos településrendezési terv és az OTÉK előírásait a (2)-(3) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni,

b) ha a hatályos településrendezési terv és az OTÉK a beépítés (2)-(3) bekezdésben meghatározott sajátos szabályaival ellentétes, vagy azzal össze nem egyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet és az OTÉK-ot nem lehet alkalmazni.

(2) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:33 mezőjében megjelölt telkekre és ingatlanokra meghatározott **sajátos beépítési szabályok**:

1. a **terepszint alatti beépítettség** legnagyobb mértéke **70%**,
2. a **terepszint feletti beépítettség** legnagyobb mértéke **50%**,
3. a **parkolási szintterületi mutató** megengedett legnagyobb értéke **1,4 m²/m²**,
4. az **általános szintterületi mutató** megengedett legnagyobb értéke - az 5. alpontban foglalt kivétellel - **3,5 m²/m²**,

5. a 32707/7 helyrajzi számú ingatlan tekintetében az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 2,5 m²/m²,

6. a telkek beépítési módja **szabadon álló**,

7. a kialakítható telek legkisebb területe nem meghatározott,

8. a **zöldfelület** megengedett legkisebb mértéke **30%**,

9. az **épületmagasság** megengedett legnagyobb mértéke **35 méter**,

10. az építési hely az érintett ingatlanok teljes területe,

11. az előkert, az oldalkert és a hátsókert mérete 0 méter,

12. a meglévő és újonnan megvalósuló épületekhez - akár szomszédos ingatlanon lévő épületekhez is - lehet zárt sorúan csatlakozni,

13. a beruházással összefüggésben megvalósuló építmények között **nem kell telepítési távolságot tartani**, azok a telekhatárokon is csatlakozhatnak egymáshoz,

14. az ingatlanokon létesíthető kapubehajtó megengedett legnagyobb szélessége 10 méter,

15. az ingatlanokon nyitott vagy részben fedett gépkocsibehajtó létesíthető,

16. az ingatlanok feltárása a szükséges számú kapubehajtóval történhet,

17. ha az ingatlan több közterülettel vagy magánúttal is határos, a gépjárművel való kiszolgálást biztosító új kapubehajtót az erre alkalmas közterületről vagy magánútról kell biztosítani,

18. a kapubehajtót az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepet betöltő útról vagy más, a közforgalom számára megnyitott vagy attól elzárt magánútról is lehet biztosítani,

19. a beépítésre szánt terület megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút a közforgalom számára megnyitott vagy attól elzárt magánútként vagy más útként - az út vagy útszakasz hosszára, alakjára, méretére, hálózati szerepére és egyéb utakhoz való csatlakozására vonatkozó korlátozás nélkül - alakítható ki,

20. a beépített területbe nem kell beszámítani az átriumot, a fedett udvart, az előtetőt, a legalább három oldalról nyitott fedett területet,

21. új épület építése esetén a 100 m²-nél nagyobb alapterületű összefüggő lapostető 50%-án zöldtető létesíthető,

22. a tetőtérben több építményszint is kialakítható,

23. a telken lakó rendeltetésű épület és a lakó rendeltetéshez kapcsolódó egyéb funkciójú épület is elhelyezhető, azzal, hogy az elhelyezhető lakások száma és méretezése nem korlátozott a 32707/4, 32707/5, 32707/6, 32707/8 és 32707/9 helyrajzi számú ingatlanok, valamint az ezen ingatlanokból a telekalakítási eljárás során kialakuló új ingatlanok tekintetében,

24. a telek természetes terepszintje tartós vagy végleges kialakítással legfeljebb 1,5 méterrel változtatható meg,

25. az ingatlanoknak a terepszint alatt beépíthető területét és a terepszint feletti területét nem szükséges közhasználat céljára fenntartani és megnyitni, az ingatlanok vonatkozásában közcélú parkolóhely vagy más járműtároló létesítésére és fenntartására irányuló kötelezettség nem áll fenn,

26. az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 35 métert, egyéb magasságra vonatkozó korlátozás - a 9. pontban foglalt kivétellel - nincsen.

(3) A (2) bekezdés 9. pontjának alkalmazása során az épületmagasságot az e § hatálybalépésekor hatályos OTÉK-ban foglalt követelmények szerint kell számítani."

A tervezett állapot szerinti beépítési paraméterek az alábbiak:

A telek teljes területe:	4.365 m ² ,
Beépítés mód:	szabadonálló,
Tervezett beépítettség terepszint felett:	43,86 % (< 50 %)
Tervezett beépítettség terepszint alatt:	56,53 % (< 70 %),
Parkolási szintterület mutató:	0,73 m ² /m ² (< 1,4 m ² /m ²),
Általános szintterület mutató:	2,18 m ² /m ² (< 3,5 m ² /m ²),
Kialakításra kerülő zöldfelület:	44,27 % (> 30 %)
Tervezett épületmagasság:	21,96 m (< 35 m)

A **ZÉSZ 25. § (6)** bekezdése alapján, az épület legmagasabb pontját a Szabályozási terv, vagy az övezeti előírások határozzák meg, annak hiányában a **ZVR** előírásait kell érvényesíteni.

Budapest Főváros XIV. Kerület Képviselő-testületének Zugló városképvédelméről szóló **10/2021. (III. 26.)** önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **ZVR**) 15. §-a szerinti 5. melléklet alapján az épület legmagasabb pontja **25,0 méter** lehet.

Fenti előírás kapcsán a **141/2018. R. 6/E. § (2)** bekezdés **26.** pontja eltérő szabályozást határoz meg, így a benyújtott tervdokumentáció alapján a tervezett lakóépület legmagasabb pontja – az **OTÉK 1. melléklet 32.** pont szerinti fogalom-meghatározás figyelembevételével - 32,59 m, ami **kevesebb, mint 35,0 m.**

A **ZÉSZ/SZT** és az **FRSZ/TSZT** alapján korlátozás a területet nem érinti.

A kérelem mellékleteként benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentációt megvizsgálva megállapítottam, hogy a tervezett építési munka az FRSZ és a 141/2018. R.-ben foglaltak figyelembevételével a ZÉSZ előírásainak megfelel.

A **312/2012. R. 18. § (1)** bekezdés **h)** pontja alapján:

„18. § (1) Az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelem elbírálása során vizsgálja, hogy h) a tervezett építészeti-műszaki megoldásnak az országos építési követelményektől való eltérése engedélyezett-e vagy engedélyezhető-e, valamint”

A **312/2012. R. 36. § (1)** és **(2)** bekezdése **b)** pontja szerint:

„36. § (1) Az OTÉK IV. Fejezetében foglalt előírásoktól eltérő műszaki megoldás tervezése esetén az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezésére az OTÉK 111. § (4) bekezdésében foglaltak tekintetében - figyelemmel a természeti erőforrások fenntarthatóságának biztosítására vonatkozó követelményekre - az építésügyi hatóságtól engedély kérhető.

(2) Az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezése iránti kérelmet elő lehet terjeszteni

b) az építési vagy a fennmaradási engedély iránti kérelemmel együtt,”

Az **OTÉK 111. § (4)** bekezdés **a)** pontjában foglaltak szerint:

„111. § (4) Az eltérő megoldás

a) az egészségvédelem, valamint a természeti erőforrások fenntartható használatának biztosítása szempontjából az 56/B. §, a 66. §, a 70. §, a 71. §, a 72. § (7) bekezdése, a 73. §, a 77. § (4)-(5) bekezdése, a 79. § (2) bekezdés b) pontja, a 82. § (2) bekezdés a)-b) pontja, a 82. § (9) bekezdése, a 85. §, a 86. § (1) bekezdése, a 88. § (3) bekezdése, a 89. § (2) bekezdése, a 90. § (2)-(4) bekezdése, a 92. § (5)-(6) bekezdése, a 99. § és a 103. § (1)-(2) bekezdése, továbbá a honvédelmi, katonai, és a nemzetbiztonsági célú építmények esetében a 46. § (1) bekezdése tekintetében az egészségügyi követelmények figyelembevételével, valósítható meg.”

Az országos építési követelményektől való eltérés iránti kérelem a következőre vonatkozik:

Az OTÉK 99. § (9) bekezdése:

„99. § (9) Élelmiszer tárolására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló helyiségből WC-, vízfelvevő szerelvényekkel felszerelt helyiség közvetlenül nem nyílhat.”

Az egyterű lakótérrel (konyha-étkező-nappali) rendelkező lakások és azok illemlhelyinek elválasztását több esetben csak egy ajtó beiktatásával valósítanak meg az OTÉK 99. § (9) bekezdésében foglaltaktól eltérően.

Jelen esetben az 111. § (4) bekezdés a) pontja alapján a kérelemben megjelölt jogszabályhely tekintetében lehetőség van eltérés iránti kérelem benyújtására.

A kérelem mellékleteként benyújtott **eltérési engedély iránti kérelem** alapján:

„Eltérő megoldás indoklása:

1. a lakásokban kialakított funkcionális területeket, az egy háztartásban belüliek használják, közhasználatú helyiség funkció nincsen.
2. a helyiségen belül higiéniai elvárások biztosítottak, kézmosási és kéztörlési lehetőség a helyiségből való kilépés előtt biztosított.
3. a WC szellőzés depresszív, a levegő a szellőző berendezés felé áramlik.
4. közérdeket nem sért.
5. az élet és az egészség védelmével, a biztonságos használhatósággal kapcsolatos érdeket nem sért.
6. vészhelyzetet nem teremt.
7. a szomszédos önálló rendeltetési egységhez fűződő használati jogokat nem korlátozza.
8. az építmények használati feltételeinek biztosítása szempontjából a rendeltetésszerű, higiéniai és biztonságos használati követelményei biztosítottak.”

Eljárásom során – különös tekintettel az OTÉK 53. §-ban meghatározott higiéniai az egészségvédelmi szempontokra – megállapítottam, hogy a lakásokban a konyha-étkező-nappali és az illemlhely közti egy ajtóval történő megvalósítás a műszaki leírásban részletezett műszaki megoldások alkalmazásával **higiéniai az egészségvédelmi szempontból kockázatot nem jelent.**

Jelen eljárásba bevont tűzvédelmi szakhatóság az általános érvényű előírásoktól való eltérő műszaki megoldások tekintetében szakhatósági állásfoglalásában kifogást nem emelt, valamint eljárásom során megállapítottam, hogy azok engedélyezésének közegészségügyi akadálya nincs.

A fentiek figyelembevételével az OTÉK 99. § (9) bekezdésében meghatározott, a kérelem szerinti általános érvényű előírásoktól való eltérő műszaki megoldásra az OTÉK 111. § (4) bekezdésének a) pontjában foglaltak figyelembevételével az eltérési engedélyt megadtam.

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 felvonókról, mozgólépcsőkről 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.

Az **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 **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, rendeltetismódosítása esetében - a (10) bekezdésben foglaltak kivételével - nem kell a gépjárművek elhelyezését biztosítani.

(2) Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken - a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában - a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(5) A telken a 7. számú melléklet szerint számított kerékpár elhelyezését kell biztosítani minden olyan rendeltetésű építményhez, ahol rendszeres kerékpárforgalomra kell számítani.”

A **141/2018. R.** gépjármű-, és kerékpár elhelyezés tekintetében speciális szabályokat nem tartalmaz.

A **ZÉSZ** gépjármű elhelyezésre vonatkozó előírásai ekként szabályoznak:

„33. § (1) Új épület építése; meglévő épület bővítése; építmény rendeltetés-változtatása esetén e rendelet rendelkezései és a 4. melléklet alapján megállapított számú jármű elhelyezéséről kell gondoskodni.

(2) Meglévő épülethez kötődő jármű elhelyezést érintő szerzett jogokat a hatósági iratok, vagy azok hiányában az építéskor hatályos jogszabályok alapján kell figyelembe venni.

(3) A szükséges elhelyezendő járművek számát önálló rendeltetési egységenként, egészre kerekítve kell megállapítani.

(4) Nem kell biztosítani jármű elhelyezését a járműtároló- és gépészeti helyiségekhez és a lakáshoz tartozó erkélyhez, loggiához, teraszhoz és a melléképítményben lévő tárolóhoz.

37. § A – 77. § szerinti – Városközponti területen a 33. § (1) bekezdésben előírt személygépjárművek számától városrendezési megállapodásban meghatározott feltételekkel el lehet térni:

a) szállás jellegű rendeltetés esetén legfeljebb 80 %-kal,

b) iroda és kereskedelmi rendeltetés esetén legfeljebb 60 %-kal és

c) a további rendeltetések – kivéve a lakó rendeltetést és a 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikkeket értékesítő üzletet – esetén legfeljebb 40 %-kal.

38. § (1) Amennyiben az 4. melléklet a rendeltetéshez tartozóan kerékpár, autóbusz elhelyezéséről nem rendelkezik, akkor elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

(2) Kerékpáronként legalább 1 m² alapterülettel számított tárolási helyet kell kialakítani, mely során 3,5 m²-nél kisebb alapterületű helyiség nem vehető figyelembe.

39. § (1) A járművek elhelyezését telken belül kell biztosítani, kivéve, ha a parkolóhely telken belüli kialakítása – konzultáció keretében adott szakmai véleményben megállapítottan –

a) műszaki ok miatt nem lehetséges;

b) a telekre előírt zöldfelület kialakításának sérelmével járna; vagy

c) a csatlakozó közhasználatú terület zöldfelületének sérelmével járna.

(2) A járművek telken belüli elhelyezésétől a (3)-(4) bekezdések esetei szerint lehet eltérni.

(3) Parkolóhely – légvonalban mérve 500 méteren belül – másik telken biztosítható, ha az ott lévő rendeltetésekhez szükséges parkolóhelyszámot meghaladóan szabad parkolóhelyként áll rendelkezésre és a parkolóhelyeket – használati jog vagy településrendezési kötelezettség tényének feljegyzésével – az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzéssel biztosítják mindaddig, míg az elhelyezési kötelezettség – a kapcsolt rendeltetést tartalmazó épület bontásával – meg nem szűnik vagy a teljesítés más módját az építtető nem igazolja.

(4) Parkolóhely – önkormányzati rendelet előírásai szerint, városrendezési megállapodás alapján – a telken kívül önkormányzati területen is kialakítható, vagy pénzben is megváltható.

(5) A rendeltetéshez – a 33. § és a 37. § alapján megállapított – elhelyezendő járművek számától el lehet térni legfeljebb 50 %-os mértékkel a (6) bekezdésben előírtak szerint.

(6) Az (1) bekezdés, a (5) bekezdés és a 37. § eseteiben – a telek kialakult állapotára, beépítési módjára, övezeti jellemzőire, településen belüli elhelyezkedésére tekintettel, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára, továbbá Zugló közlekedési koncepciójával való összhangra is kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban részletesen meghatározott feltételek mellett el lehet térni.

41. § (1) Új épület építése; meglévő épület bővítése; építmény rendeltetés-változtatása esetén – szállítás céljára – a rendeltetésekhez szükséges rakodóhelyek számát konzultáció keretében adott szakmai véleményben kell meghatározni.

(2) Ha az (1) bekezdés szerint számú rakodóhely telken belül nem megoldott, vagy nem alakítható ki, akkor városrendezési megállapodásban kell tisztázni a biztosításának feltételeit

A **ZÉSZ 4.** mellékletének 3. és 4. pontjai szerint, a 80 m²-t el nem érő hasznos alapterületű lakás önálló rendeltetési egysége után 1 db, míg a 80 m²-t elérő hasznos alapterületű lakás önálló rendeltetési egysége után 2 db személygépkocsi elhelyezése szükséges.

Az új, 72 lakásos lakóépület esetébe:

80 m² el nem érő lakások száma: 18+8+16 = 42 db parkolóállás

80 m² meghaladó lakások száma: 14+8+8= 30 db → 2x 30 db = 60 db parkolóállás

Összesen = 42 + 60 = **102 db** gépjármű elhelyezése szükséges, amelyet az Építtető az épület két szintjén valósít meg.

Érkezési szinten: 28 db parkolóállás, és az 1 parkolószinten: 74 db parkolóállás (ebből 3 db mozgáskorlátozott parkolóállás), azaz összesen: 74+28= 102 db

A **ZÉSZ 4.** mellékletének 29. pontja szerint, lakás önálló rendeltetési egység minden megkezdett 80 m² nettó alapterülete után 1 db elhelyezési kötelezettség keletkezik.

Az új lakóépület esetébe: 5 682,62 m² / 80 = 71 db kerékpár elhelyezése lenne szükséges, de az ingatlanon belül összesen **102 db** kerékpártároló kerül elhelyezésre.

A benyújtott tervdokumentáció szerint a szükséges mennyiségű parkolóhely és kerékpártároló a tárgyi ingatlanon belül biztosított.

A **141/2018. R. 6/E. § (2)** bekezdés 25. pontja szerint, az ingatlanoknak a terepszint alatt beépíthető területét és a terepszint feletti területét nem szükséges közhasználat céljára fenntartani és megnyitni, az ingatlanok vonatkozásában közcélú parkolóhely vagy más járműtároló létesítésére és fenntartására irányuló kötelezettség nem áll fenn.

A tervezett építési munka az **Étv. 31. §**-ában és az **OTÉK**-ban rögzített feltételeknek megfelel.

Az **Étv. 36. § (1)** bekezdése határozza meg, hogy a jogszabályok keretei között mely feltételek teljesülése esetén adható építési engedély.

A **312/2012. R. 18. § (1)** és **(3)** bekezdése rögzíti, hogy az építésügyi hatóságnak az építési engedély iránti kérelem elbírálása során miről kell meggyőződnie.

A tervezett építési munkák a kérelem mellékleteként benyújtott építészeti-műszaki leírásban foglaltak figyelembevételével kielégítik a vonatkozó biztonsági, környezetvédelmi, műszaki és egyéb követelményeket.

A vonatkozó nemzeti szabványtól eltérő műszaki megoldás alkalmazására nem került sor.

A tárgyi ingatlant az **Étv. 20. - 22. §**-ában szabályozott változtatási, telekalakítási, illetőleg építési tilalom nem terheli.

Az építési munkával érintett telek **rendezett**.

Az **Étv. 36. § (1)** bekezdése értelmében építésügyi hatósági engedély törvényben, kormányrendeletben meghatározottak szerint akkor adható, ha a kérelem és mellékletei, valamint a kérelmezett tevékenység megfelel a jogszabályokban meghatározott szakszerűségi követelményeknek.

Az **Étv. 48. § (5)** bekezdéséből következően szakszerű az építési tevékenység, ha azt a helyi építési szabályzat rendelkezéseinek megfelelően, valamint az alapvető követelmények, a tevékenységre vonatkozó szakmai szabályok, előírások megtartásával végzik.

A fent idézett jogszabályhelyeken foglaltaknak a tervezett építési tevékenység a határozatom rendelkező részében meghatározott feltételek teljesítésével az Étv. 36. §-ban, és a 312/2012. R. 18. §-ban, a 146/2014. R., valamint a 141/2018. R. fent idézett rendelkezéseiben meghatározottak szerint megfelel, ezért az építési engedélyt megadtam.

A határozatom rendelkező részében ismertetett építésügyi hatósági feltételeket, figyelemfelhívásokat, általános előírásokat és tájékoztatásokat a következő jogszabályok vonatkozó rendelkezései alapján tettem:

1. pont

Az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről szóló **4/2002. (II. 20.) SzCsM-EüM együttes rendelet 4. melléklet III. cím 11.8. pontja**.

2. pont

Az **Étv. 31. § (1)** bekezdés **c)** pontja szerint az építmény elhelyezése során biztosítani kell a környezetvédelem és a természetvédelem sajátos követelményeit és érdekeit.

3. pont

A **191/2009. R. 5. § (6)** bekezdése.

4. pont

Az **Étv. 31. § (1)** bekezdés **a)** pontja értelmében az építmény elhelyezése során biztosítani kell az építmény, továbbá a szomszédos építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát.

5 - 6. pontok

Az **OTÉK 47. § (8)** bekezdése értelmében a telek, terület csapadékvíz-elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületen kárt (átázást, kimosást, korróziót stb.) ne okozzon, és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza.

Az **Étv. 31. § (4)** bekezdése szerint az építménynek és részeinek (önálló rendeltetési egység) építése, felújítása, átalakítása, bővítése, helyreállítása, korszerűsítése során biztosítani kell:

„b) hogy az építmény rendeltetésszerű használatával járó környezeti terhelés az adott helyen megengedett mértéket ne lépje túl, valamint,”

7. pont

Az **Étv. 47. § (2) bekezdés e)** pontja szerint az építésügyi hatóságnak külön kormányrendeletben foglaltak szerint el kell rendelnie az építmény környezetéből az építési tevékenység során keletkezett építési hulladék, maradék építőanyag és építési segédesszközök 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.

8 – 9. pontok

Az **OTÉK 50. § (3)** bekezdés **d)** pontja értelmében az építménynek meg kell felelnie a rendeltetési célja szerint a biztonságos használat és akadálymentesség követelményének.

Az **OTÉK 68. § (1)** bekezdése szerint az építményben, építményrészben minden olyan padlószintet, amelynek használata során a használókra nézve a kiesés, leesés kockázata fennáll, a biztonságos használat érdekében korláttal vagy mellvédfallal kell ellátni. A korlátot úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy egy 120 mm átmérőjű tárgy ne férjen át a nyílásain, és ne tartalmazzon felmászást elősegítő, fellépőként szolgáló elemeket. A korlátot, mellvédfalat az előírt vízszintes terhelések elviselésére alkalmas szerkezettel kell kialakítani, szükség esetén figyelembe véve a tolongó tömeg okozta hatásokat is. Az üvegezést tartalmazó korlátot biztonsági üvegezéssel kell kialakítani.

Az **OTÉK 68. § (2)** bekezdése értelmében a biztonságos gyalogos közlekedés céljára az 1,0 m-nél hosszabb vízszintes vetületű lépcsőt, rámpát, lejtőt fogódzkodóval kell tervezni és megvalósítani.

10 – 11. pontok

Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló **176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet**,

Az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló **7/2006. (V. 24.) TNM rendelet**.

A **7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 8. melléklet 2. pont 2.1. alpontja** szerint:

„2. Az új építésű és a jelentős felújítás alá vont, tíznél több parkolóhellyel rendelkező lakóépületek esetében a 3.1. és 3.2. alpontban foglaltak szerint minden parkolóhelyen olyan elektromos fogadócsatlakozást biztosító létesítményt (az elektromos kábelek továbbvezetésére szolgáló szerkezetet) kell telepíteni, amely lehetővé teszi elektromos járművek részére alkalmas töltőpontok későbbi időpontban való telepítését, ha 2.1. a parkoló az épületen belül helyezkedik el, és - a jelentős felújítás alá vont épületek esetében - a felújítási munkálatok a parkolóra vagy az épület elektromos infrastruktúrájára is kiterjednek; vagy ...”

12. pont

Budapest Főváros XIV. Kerület Képviselő-testületének rendelete **Zuglói városképvédelméről** szóló **10/2021. (III. 26.)** önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: **ZVR**) 21. pontban található **35. § (1) és (2)** bekezdései ekként rendelkeznek:

„21. Gépkocsilehajtó

35. §(1) Nyitottan megépített gépkocsilehajtót – a műszakilag lehetséges mértékig – zöldtetővel, vagy növényvel takart pergolával kell takarni.

(2) A nyitott rámpát határoló támfalat növényzettel befuttatva kell kialakítani.”

13. pont

A **141/2018. R. 1. melléklet 22. sora** rögzíti, hogy **BFKH** az eljáró hatóság a közterületen és belterületen lévő fás szárú növények kivágásával és pótlásával kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokban.

14. pont

A **Kötv. 7. § 20. pont a)** alpontja és a **23/C. § (1)-(6)** bekezdései az alábbiak szerint szabályoznak:

„7. § 20. Nagyberuházás: az alábbi, földmunkával járó beavatkozás, fejlesztés, beruházás:

a) a bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás,

23/C. § (1) Nagyberuházás esetén - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni.

(2) Előzetes régészeti dokumentációnak minősül a hatástanulmány is, ha a tartalmát és az elkészítéséhez alkalmazott módszereket tekintve megfelel az előzetes régészeti dokumentáció fogalmi feltételeinek, és alkalmas az elvégzendő régészeti feladatellátás módjának, valamint idő- és költségvonzatának meghatározására.

(3) Az előzetes régészeti dokumentációt a beruházóval kötött írásbeli szerződés alapján a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv készíti el.

(4) Az előzetes régészeti dokumentáció adattartalmának meghatározásához a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv megkeresésére a gyűjtőterületén érintett múzeum köteles a szakmai adatbázisában szereplő adatot ingyenesen, teljességi nyilatkozattal nyolc napon belül a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv rendelkezésére bocsátani.

(5) Az előzetes régészeti dokumentáció készítése során - a jogszabályban meghatározott kivételekkel - próbafeltárást kell végezni, amely nem a megelőző feltárás része.

(6) A jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv az előzetes régészeti dokumentáció keretében végzett régészeti feladatellátás jogszabályban meghatározottak szerinti elvégzésébe más feltárássra jogosult intézményt, és - kizárólag alvállalkozóként - akkreditált szervezetet vonhat be.”

A tárgyi beruházás teljes bekerülés költsége meghaladja a Kötv. 7. § 20. pont a) alpontjában meghatározott bruttó 500 millió forintos értékhatárt.

Építető az eljárás során benyújtotta a tárgyi ingatlanra vonatkozóan elkészített előzetes régészeti dokumentációt, amely alapján a **kivitelezési tevékenység földmunkái régészeti megfigyelés mellett végezhetőek.**

A Kötv. 23/E. § alábbiakban hivatkozott bekezdései a következőképpen rendelkeznek:

„23/E. § (1) A beruházó a megelőző feltárás elvégzésére írásbeli szerződést köt, ha a megelőző feltárás elvégzésére a terület rendelkezésre áll.

(2) A Magyar Nemzeti Múzeum a beruházó szerződéskötési szándékáról, annak kézhezvételét követő 5 napon belül értesíti a nagyberuházás megelőző feltárásának elvégzésére jogosult intézményt és koordinálja a szerződéskötést.

(2a) A nagyberuházást megelőző feltárást a gyűjtőterületén érintett megyei hatókörű városi múzeum, Budapesten a Budapesti Történeti Múzeum végezheti jogszabályban meghatározottak szerint.

(2b) A nagyberuházást megelőző feltárás régészeti szaktevékenységének elvégzésébe

a) a gyűjtőterületén érintett területi múzeumot kapacitása erejéig kötelezően be kell vonni,

b) további kapacitáshiány esetén kizárólag más, a 20. § (4) bekezdése szerinti feltárássra jogosult intézmény vonható be.

(3) A (2b) bekezdés szerinti bevont feltárássra jogosult intézmény a régészeti szaktevékenység ellátásában további közreműködőt nem vehet igénybe.

(4) Ha a gyűjtőterületén érintett megyei hatókörű városi múzeum, Budapesten a Budapesti Történeti Múzeum a megelőző feltárássra vonatkozó szerződést a 22. § (11) bekezdésében meghatározott 15 napos határidőn belül nem köti meg, akkor a Magyar Nemzeti Múzeum gondoskodik a régészeti feladatellátás elvégzéséről.

(4a) A (4) bekezdés szerinti esetben a kultúráért felelős miniszter - a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről szóló 1997. évi CXL. törvény 40. § (3) bekezdése alapján a működési engedély módosításával - hivatalból indított eljárásban dönt a megyei hatókörű városi múzeum régészeti gyűjtőkörének lezárásáról. Az eljárásban a kulturális örökség védelméért felelős miniszter egyetértési jogot gyakorol.

(5) Nagyberuházás megvalósítása esetén a régészeti földmunka, valamint a kivitelezés földmunkái régészeti megfigyelés mellett végezhetőek.

(6) A nagyberuházáshoz kapcsolódó régészeti megfigyelés biztosítására a (2a)-(3) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni.

A régészeti megfigyelés során előkerülő régészeti lelőhelyek feltárási módjáról és feltételeiről jogszabályban meghatározottak szerint a hatóság dönt.

(8) Ha a nagyberuházás esetén végzett régészeti feladatellátás idő- és költséghatára a teljes felületű feltárást nem teszi lehetővé, és a beruházó nyilatkozata alapján az elfedés műszakilag megvalósítható, a lelőhely jogszabályban meghatározott módon elfedhető. A nyilvántartott régészeti lelőhely elfedése a lelőhely fizikai állapotromlását nem eredményezheti.

(9) Ha a beruházó nyilatkozata alapján az elfedés műszakilag nem valósítható meg, akkor a régészeti megfigyelés keretében régészeti bontómunkát kell végezni.”

A fent leírtak alapján a tervezett földmunkák idejére a régészeti megfigyelést a 23/E. § (5) bekezdése írja elő.

A régészeti megfigyelés megkezdésének bejelentését a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló **68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet** (a továbbiakban **68/2018. R.**) **29. § (1)** bekezdése alapján írtam elő.

A bejelentést a **68/2018. R. 7.** mellékletében meghatározott tartalommal és mellékletekkel ellátott formanyomtatványon kell megtenni.

A régészeti bontómunkával kapcsolatos figyelemfelhívást **68/2018. R. 35. § (1) és (2)** bekezdése alapján tettem.

A régészeti leletekkel kapcsolatos tájékoztatás a **Kötv. 24. § (2)** bekezdésén, valamint a **19. § (2)** bekezdésén alapul, amely jogszabályhelyek az alábbiak szerint rendelkeznek:

„24. § (2) Ha régészeti feltárás nélkül régészeti emlék, lelet vagy annak tűnő tárgya kerül elő, a felfedező, a tevékenység felelős vezetője, az ingatlan tulajdonosa, az építtető vagy a kivitelező köteles

a) az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni,

b) a jegyző útján a Hivatalnak azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére a 22. § (5) bekezdése szerint feltárásra jogosult intézményt és a hatóságot, valamint

c) a tevékenységet szüneteltetni, továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről - a felelős őrzés szabályai szerint - a feltárásra jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni.

19. § (2) *A régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.”*

A régészeti szakfeladatok elvégzésével kapcsolatos tájékoztatást a **Kötv. 20. § (4)** bekezdésének **b)** pontjában előírtak szerint adtam.

Az örökségvédelmi bírságra való figyelmeztetés a **Kötv. 82. § (1)** bekezdésének **a)** pontján, valamint a **c) –f)** pontjain és **(2)** bekezdésén alapul.

Továbbá:

- **Étv.,**
- **OTÉK.,**
- **a 312/2012. R.,**
- **a 141/2018. R.,**
- **a 146/2014. R.,**
- **FRSZ/TSZT,**
- **ZÉSZ és ZVR,**
- **a 191/2009. R.,**
- **a hulladékok jegyzékéről szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet;**
- **a 45/2004. R.,**
- **a 284/2007. R.,**
- **a 27/2008. R.,**
- **az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről szóló 4/2002. (II. 20.) SzCsM-EüM együttes rendelet.**

Az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások megszerzésének kötelezettségére való figyelmeztetést az **Étv. 37. § (1)** bekezdése alapján tettem, valamint az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt az **Étv. 37. § (2)** bekezdése alapján zártam ki.

Az **Étv. 37. § (1) és (2)** bekezdése szerint:

„37. § (1) Az építésügyi hatóság engedélye nem mentesíti az építtetőt az építési tevékenység megkezdéséhez szükséges más hatósági engedélyek, nyilatkozatok vagy hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól.

(2) Az építésügyi hatóság engedélye az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.”

Határozatom rendelkező részében az engedély feltételeinek figyelmen kívül hagyása esetére az építésrendészeti eljárást az alábbi jogszabályhelyek alapján helyeztem kilátásba:

Az **Étv. 48. § (1)** bekezdése:

„48. § (1) Szabálytalan a

a) jogszerűtlenül,

b) jogosulatlanul vagy

c) szakszerűtlenül

megkezdett és végzett tevékenység.”

Az **Étv. 48. § (2)** bekezdés **ab)** pontja értelmében jogszerűtlen az építési tevékenység, ha a jogszabály alapján hatósági engedélyhez vagy tudomásulvételhez kötött építési tevékenységet az engedélytől vagy tudomásulvételtől eltérően végzik.

Az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások megszerzésének kötelezettségére való figyelmeztetést az **Étv. 37. § (1)** bekezdése alapján tettem, valamint az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt az **Étv. 37. § (2)** bekezdése alapján zártam ki.

Az **Étv. 44. § (1)** bekezdése a következőképpen szabályoz:

„44. § (1) Az építtetőnek minden olyan építményről, építményrészről, amelyre építési engedélyt kellett kérnie, annak használatbavétele előtt - az e törvény végrehajtására kiadott jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - használatbavételi engedélyt kell kérnie, vagy az építmény elkészültét be kell jelentenie.”

A **312/2012. R. 39. § (1)** bekezdése szerint:

„39. § (1) Használatbavételi engedély alapján vehető használatba az a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas építmény, építményrész, amelyre az építtetőnek építési engedélyt kellett kérnie, ha

b) annak használatbavételi engedélyezési eljárásába szakhatóságot szükséges bevonni, vagy

c) a 11/A. § (1) bekezdés szerinti építésügyi hatóság építési engedélye a 6. melléklet III. táblázatában meghatározott valamely szakkérdés tekintetében kikötést vagy feltételt tartalmazott, vagy ha az építési tevékenységgel az engedélyezett tervektől eltértek és az eltérés a vizsgált szakkérdést érinti.”

A **531/2017.R. 4. § (1)** bekezdése szerint:

„4. § (1) Szakhatóságot kell bevonni a használatbavételi engedélyezési eljárásba, ha az építési engedélyezési eljárás lefolytatásához a szakhatóság kikötéssel vagy feltételekkel járult hozzá, vagy ha az építési tevékenység folyamán az engedélyezett tervektől eltértek és az eltérés a szakhatóság állásfoglalásának tartalmát érinti.”

Tekintettel arra, hogy az eljárásba bevont szakhatóságok az építési engedély kiadásához kikötésekkel járultak hozzá, valamint határozatom rendelkező része a vizsgált szakkérdések tekintetében kikötéseket tartalmaz, ezért a jelen engedély alapján elvégzett építési tevékenységet követően az Építtetőnek a tényleges használatbavételt megelőzően használatbavételi engedélyt kell kérnie.

A **312/2012. R. 47. § (2)** bekezdésének **b)** pontja szerint a tárgyi építésügyi hatósági eljárásban az **ügyfélkört** a következők alapján állapítottam meg.

A **312/2012. R. 4. § (1) – (3)** bekezdései a következőképpen rendelkeznek:

„4. § (1) Az építésügyi hatóság engedélyezési és tudomásulvételi eljárásában, az építésfelügyeleti hatóság építésrendészeti eljárásában külön vizsgálat nélkül ügyfélnek minősül az építtető és az építési tevékenységgel érintett telek - az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet szerinti mezőgazdasági birtoktest esetén az ahhoz tartozó valamennyi telek, építmény, építményrész tulajdonosa.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően az építésügyi és az építésfelügyeleti hatósági eljárásokban minden esetben vizsgálni kell az ügyféli jogállását annak, akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

(3) A szakhatóságok állásfoglalásuk tartalma erejéig ügyféli kört, hatásterületet állapíthatnak meg a jogszabályokban foglaltak szerint.”

Az eljárásba bevont szakhatóságok hatásterületet nem állapítottak meg.

Az: **Ákr. 41. § (1)** bekezdése alapján:

„41. § [A sommás eljárás]

(1) Sommás eljárásnak van helye, ha

- a) a hiánytalanul előterjesztett kérelem és mellékletei, valamint a hatóság rendelkezésére álló adatok alapján a tényállás tisztázott és**
- b) nincs ellenérdeklő ügyfél.**

(2) Ha a hatóság megállapítja, hogy az (1) bekezdésben meghatározott bármely feltétel nem áll fenn, a sommás eljárás szabályait mellőzi, és a 43. § (1) bekezdésében meghatározott valamely döntést hoz.

(3) Ha az ügyfél erre irányuló felhívás nélkül terjeszt elő új bizonyítékot, vagy tesz bizonyítási indítványt, ezt a hatóság az ügy teljes eljárásban való lefolytatása iránti kérelemnek tekinti, és a kérelmet teljes eljárásban bírálja el.”

Az **Ákr. 43. § (1) és (2)** bekezdése a következőképpen szabályoz:

43. § [Teljes eljárásra történő áttérés]

(1) A hatóság az eljárás megindításától számított *nyolc napon belül*

- a) a kérelmet visszautasítja, az eljárást megszünteti vagy *érdemben dönt,***
- b) a beadvány elintézését függőben tartja, vagy az eljárás felfüggesztése vagy szünetelése iránt intézkedik, vagy**
- c) - szükség esetén - szakhatóságot keres meg, rendelkezik a tényállás tisztázásához szükséges előre látható eljárási cselekményekről, hiánypótlásra hív fel.**

(2) A hatóság teljes eljárásra történő áttérés esetén - amennyiben annak feltételei fennállnak - elektronikus úton tájékoztatja az ügyfelet a teljes eljárás ügyintézési határidejéről, a határidő túllépésének jogkövetkezményeiről és arról, hogy a hatóság a továbbiakban a teljes eljárás szabályai szerint jár el.”

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, és nyolc napon belül érdemi döntést hoztam.

A tárgyi ingatlan közterületekkel, magánúttal határos az **Ákr. 10. §**-ban meghatározottak alapján a tárgyi eljárásban ügyfél kizárólag az **Építető**, aki egyben a tárgyi ingatlan, valamint a közvetlenül szomszédos 32707/8 helyrajzi számon felvett ingatlan tulajdonosa is.

Fentiek alapján az eljárás megindulásától számított nyolc napon belül meghozott érdemi döntésre tekintettel az eljárás megindulásáról tájékoztatást nem küldtem.

A kérelem benyújtásakor hatályos, az illetékekről szóló **1990. évi XCIII. törvény** (a továbbiakban: **Itv.**) **28. § (1)** bekezdése, valamint az ott megjelölt 1. mellékletében foglaltak alapján az építésügyi hatósági eljárásért illetéket nem kell fizetni.

Az **Építető** a vízügyi, vízvédelmi szakhatóság eljárásáért járó igazgatási szolgáltatási díjat és a környezetvédelmi szakkérdés vizsgálatáért járó egyéb eljárási költséget megfizette, eljárásom során egyéb eljárási költség nem merült fel, annak viseléséről az **Ákr. 129. § (1)** bekezdésében foglaltak figyelembevételével rendelkeznem 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 ügyé nyilvánító kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában — a hirdetmény kifüggesztését követő 5. nap.”

A **141/2018. R.** a hirdetmény kifüggesztésére vonatkozóan rendelkezést nem tartalmaz.

A döntés hirdetményi úton történő közlésének szabályait és módját az **Ákr. 88. §-a** szabályozza.

Jelen határozatom elleni fellebbezés lehetőségét az **Ákr. 116. § (1)** bekezdése és **(4)** bekezdés e) pontja szerint zártam ki.

A bírósági felülvizsgálat lehetőségét az **114. § (1)** bekezdése alapján biztosítottam.

A jogorvoslatra vonatkozó további rendelkezéseket a közigazgatási perrendtartásról szóló **2017. évi I. törvény** (a továbbiakban: **Kptv.**) **39. §-a**, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló **2015. évi CCXXII. törvény 9. §-a**, valamint az **Ngt. 7. § (1) és (3)** bekezdése tartalmazza.

A kereseti 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 illetékekről szóló **1990. évi XCIII. törvény** (a továbbiakban: **Itv.**) **56. § (1)**, valamint a **62. § (1)** bekezdés **h)** pontja rögzíti.

A keresetlevél előterjesztésére vonatkozó határidőről az **Ákr. 43. § (6)** bekezdése és az **Étv. 53/I. §-a** alapján adtam tájékoztatást.

Az **Étv. 53/C. § (1)** bekezdése értelmében a kérelemre indult építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárás esetében az **ügyintézési határidő a kérelemnek a hatósághoz történő beérkezését követő első munkanapon kezdődik.**

Az **Ngt. 3. § (1)** bekezdése alapján:

„3. § (1) Kiemelt jelentőségű ügyben a kérelmet soron kívül kell elbírálni, az ügyintézési határidő azonban – az (5) bekezdésben meghatározott, valamint az általános építésügyi hatósági engedélyezési eljárásra vonatkozó ügyintézési határidő kivételével – legfeljebb negyvenkét nap lehet.”

A **312/2012. R. 14/A. § (1) és (2)** bekezdései alapján:

„14/A. § (1) Ha jogszabály az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárások tekintetében eltérően nem rendelkezik, az ügyintézési határidő - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - 25 nap.

(2) Ha az eljárás során szakhatóságot kell megkeresni, és jogszabály az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárások tekintetében eltérően nem rendelkezik, az ügyintézési határidő 35 nap.”

A **141/2018. R.** az ügyintézési határidőről az alábbiak szerint rendelkezik:

„4. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 4., 5., 6., 8., 10., 17., 32., 33., 37., 48., 49., 50., 58., 59., 62., 63., 67., 69. és 73. sora szerinti beruházás esetében az 1. § (1) bekezdése szerinti közigazgatási hatósági ügyekre vonatkozó ügyintézési határidő - az előzetes vizsgálati eljárás, a környezeti hatásvizsgálati eljárás, valamint a természetvédelmi eljárások kivételével, illetve ha jogszabály rövidebbet nem állapít meg - tizenöt nap.”

A fentieket összegezve a tárgyi építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban az ügyintézési határidő **15 nap.**

Az ügyintézési határidőbe nem számítanak be az **Ákr. 50. § (5)** bekezdésében meghatározott időtartamok.

Jelen ügyben az ügyintézési határidő 15 nap, amely időtartam az **Étv. 53/C. § (1)** bekezdésének figyelembe vételével **2022. év február hó 24.** napjától kell számítani, és az **Ákr. 50. § (5)** bekezdés **a)** pontja szerinti előírás alapján az eljárás – 2021. november 17. napja és 2022. február 23. napja közötti - szünetelésének figyelmen kívül hagyásával **2022. év március hó 11.** napján jár le.

Tekintettel a fentiekre, az **érdemi döntés meghozatalára** – a szünetelés időtartamának figyelmen kívül hagyása mellett - **15 napos ügyintézési határidőn belül került sor.**

Tekintettel arra, hogy tárgyi ügyben a sommás eljárás feltételei nem állnak fenn, ezért a benyújtott kérelmet teljes eljárásban vizsgáltam és az ügyintézési határidőn belül az érdemi döntést meghoztam, ezért **BFKH-**nak pénz visszafizetési kötelezettsége az **Építető** felé nem keletkezett.

BFKH döntési hatásköre és illetékessége az **Ákr. 16. § (1)** bekezdés **a)** pontján, **Ngt. 1/A. § (1)** bekezdésének **a)** pontjában rögzítettek figyelembevételével, a **343/2006 R. 1. §-án,** illetve a kormányzati

igazgatásról szóló **2018. évi CXXV. törvény 39. § (1)** bekezdésén és a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló **86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1)** bekezdésén, és a **32. § a)** pontján alapul.

Budapest, 2022. március 01.

dr. Sára Botond
kormány megbízott megbízásából:

osztályvezető helyett
Kosztu Anikó
főosztályvezető

A **BP/2603/00117-27/2022.** számú határozatomról **ÜGYFÉLI MINŐSÉGBEN** értesül:

1. Jelen döntésemről az ügyfelek hirdetményi úton értesülnek.

A **BP/2603/00117-27/2022.** számú határozatomról **TÁJÉKOZTATÁSUL** értesül:

- | | |
|---|--------------------------|
| 1. Nagy Szabolcs – Építető / Tulajdonos / Szomszéd képviselője | ETDR |
| 2. Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság – tűzvédelmi szakhatóság | ETDR |
| 3. Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság - vízvédelmi, vízvédelmi szakhatóság | ETDR |
| 4. Honvédelmi Minisztérium - nemzeti és szövetségi védelmi szakhatóság | ETDR |
| 5. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály – bányafelügyeleti szakhatóság | ETDR |
| 6. Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat – a 312/2012. R. 20. § (2) b) bb) pontja alapján | Hivatali kapun keresztül |



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2603/00118-26/2022
ÉTDR azonosító: 202100102462
ÉTDR iratazonosító: IR-000748461/2022
Ügyintéző neve: Kosztyu Anikó / Tóman Tímea
Telefon: 06-1-485-6906
E-mail: epitesugy-kiemelt@bfkh.gov.hu

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Zichy Gáza utca 12. szám alatti, 32707/8 helyrajzi számon felvett ingatlan.

Egyes gazdaságfejlesztési célú munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő nemzetgazdasági szempontból kiemelt ügy.

Az új, DPR3 jelű, 78 lakásos lakóépület építésére, és az épületben 4 db új gépészeti felvonó berendezés létesítésére vonatkozó építési engedély az országos építési követelményektől való eltérési engedély iránti kérelem ügye.

Ügyfél neve: Dürer Befektetési Kft. Melléklet: –
Ügyfél címe: 1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19-21. Hiv. szám: –

Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) hatáskörében eljárva a tárgyi ingatlanra vonatkozó nemzetgazdasági szempontból kiemelt közigazgatási hatósági ügyben meghozom az alábbi döntést.

H A T Á R O Z A T

A 2021. november 17. napján kelt, BP/2603/00924-3/2021. számú végzésem alapján 2021. év november hó 10. napjától szünetelő eljárást 2022. év február hó 24. napjával folytatom.

A Dürer Befektetési Kft. (székhelye: 1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19-21. szám, a továbbiakban: Építető) által az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerben (a továbbiakban: ÉTDR) 2021. november 09. napján előterjesztett kérelemre, Budapest XIV. kerület, Zichy Géza utca 12. szám alatti, 32707/8 helyrajzi számú – az Építető kizárólagos tulajdonában lévő – „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 4.366 m² területű ingatlanon az új, DPR3 jelű, pince + földszint + 7, illetve 9 emelet szintszámú, két épülettömbből álló, 78 lakásos lakóépület építésére, és az épületben 4 db új gépészeti felvonó berendezés létesítésére vonatkozóan – a kérelem mellékleteként az ÉTDR rendszerbe feltöltött építészeti-műszaki tervdokumentáció alapján –

az építési engedélyt megadom

és ezzel egyidejűleg

az országos építési követelményektől való eltérést engedélyezem.

Az országos építési követelményektől való eltérési engedély a következő műszaki megoldásra vonatkozik:

- Egyterű lakótérrel (konyha – étkező - nappali) rendelkező lakások és azok illemhelyinek elválasztását több esetben csak egy ajtó beiktatásával valósítják meg.

A tervezett építési munka főbb műszaki jellemzői a következők:

Az Építető szándéka magas igény szintű lakásokat tartalmazó többlakásos lakóépület építése, amely nyitottságot, dinamizmust sugall, közösség alkotó erővel bír és egyben erősíti a környezet arculatát. Karakteres, elegáns, ugyanakkor racionális lakóépület. A tervezési program

Kiemelt Ügyek Osztálya

cím/levelezési cím: 1051 Budapest, Sas u. 19. szám - postafiók: 1368 Bp. Pf. 205. Telefon: +36 (1) 266 1120

E-mail: epitesugy-kiemelt@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK ÉOF KÚO – KRID: 422374158

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

kell a lakóház optimális és ésszerű szintszám melletti teljes körű kiépítését, a szükséges számú gépjárműtároló befogadását, az ütemenkénti főbejáratokat, a földszinti funkciók meghatározását, az elkülönülő gazdasági bejárat kialakítását amennyiben szükséges, a közlekedési, zöldfelület és relaxációs területeket.

Tömegkialakítás

Az északnyugati épület 9 szintes (pince + földszint + 7 emelet), a délkeleti épület 11 szintes (pince + földszint + 9 emelet), lapostetős kialakításúak. A pince és földszinten össze vannak kötve. A földszint részben a terepszint alá van süllyesztve (a gépjárműtároló rövid rámpán, a személybejárat tereplépcsőn érhető el), így a toronyépületek és az edzőterem pavilon alapterületét leszámítva a földszint tetején intenzív zöldtető kerül kialakításra. A lakószinteket minden égtáj felől erkélylemezek veszik körbe, amin üvegkorlát és pálcás árnyékolók oldják fel az épülettömb feszességét.

Lakások

Az átlagos lakásméret 80 m². Az épület érkezési szintjén kialakítva lett: lobby, tárolók, kerékpár tároló, és egyéb szervízfunkciók. Az épülettömbökben 1-1 db önálló függőleges közlekedési mag létesült, 1 db személylifttel és 1 db komfort lifttel.

Lakások erkélyei nem csak nappaliból nyílnak, hanem adott esetben hálósobából is; változtatható alaprajzi elrendezésekkel készültek; a legtöbb helyiség rendelkezik ablakkal; nappali 2 szoba létesítésétől egy zuhanyzós fürdőszoba került kialakításra; nappali + 1 szoba létesítésétől a fürdőszobától különálló wc került betervezésre.

Külön nyíló szobák kialakítása cél; konyhák minimum 6 alsó elem elhelyezésére (plusz hűtő) adnak lehetőséget, az elemek általánosan 60 cm szélességűek, ez alól csak a garzonok, a nappali + 1 félszobás és a nappali + 1 szobás lakások kivételek; a fürdőszobák kialakítása lehetőséget ad 60x60-as mosógép elhelyezésére, vagy külön közlekedőkben elhelyezett kamraszekrényekben kerültek kialakításra.

Épületben impozáns lobby került kialakításra, a főbejáratnál beléptető rendszerrel, recepciós pult lehetőségét biztosítva

Függőleges teherhordó szerkezetek:

Pincefalak vízzáró monolit vasbeton, a terepszint feletti szerkezet hagyományos monolit vasbeton vázszerkezet, monolit vasbeton függőleges közlekedőmaggal (merezítés), vázkitöltő kerámia falazóblokkból készült vázkitöltő falakkal.

Födémek, áthidalók:

Közbenső és záró födém is monolit vasbeton lemez, helyenként vasbeton gerendákkal gyámolítva. Az erkélylemezek opcionálisan előregyártott szerkezetek hőhidmegszakítóval beépítve.

Lépcsőszerkezet:

Monolit vasbeton határoló szerkezetek között előregyártott kétkarú lépcső készül.

Válaszfalak:

A lakáselválasztó falak mészhomoktéglából Silka 25, a belső válaszfalak szerelt gipszkartonból, a gépészeti előtét és szerelőfalak szintén szerelt falazattal készülnek.

Tetőszerkezet

Lapostető, kavicsleterhelésű egyenes rétegrenddel, UV álló műanyaglemez vízszigeteléssel.

Festett alumínium fémlemez szerkezetek (vagy azzal egyenértékű), szabványos kialakítással. Attika lefedések, lábazati indító elemek, szegélyezések kapuk és ablakok körül.

Homlokzati anyagok

Nagytablás EQUITONE szálcement lapburkolat, valamint antracit színű vakolt homlokzati rendszer, vízszintes megfogású homokfúvott biztonsági üveg mellvédekkel, és antracit pálcás árnyékolók.

Liftek

Lépcsőházanként 2 db felvonó kerül telepítésre (összesen 4 db), melyek a lakóépület valamennyi szintjét összekötik, két 630 kg-os normál személyfelvonó és két 1000 kg-os teherfelvonó.

Megközelítés

A közúthoz való csatlakozás biztosított, a telek északi részén található 32707/2 helyrajzi számú telken kialakított magánútról történik. A tervezett magánút a Zichy Géza utca felől lehet megközelíteni, a be- és kihajtást, süllyedő oszlopok biztosítják.

Az új lakóépület nettó, egyben hasznos alapterülete összesen: 12 936,56 m²

Jelen engedély a következő 4 db új gépészeti felvonó berendezés létesítésére vonatkozik, amelyek főbb műszaki jellemzői a következők:

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	Gépészeti személyfelvonó berendezés
Jele:	L7
Készül	1 db
Teherbírás	1000 kg / 13 személy
Emelési magasság	33,89 m
Menetsebesség	1,60 m/s
Megállóhelyek száma	11/11 (-1,0,1,2,3,4,5,6,7,8,9)
A hálózatról felvett teljesítmény igény:	10,2 kW
Meghajtás jellege:	Villamos, frekvencia-szabályozott
Vezérlés módja:	Mikroprocesszoros, duplex legyűjtő vezérlés
Tervszám:	T2021-058-004

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	Gépészeti személyfelvonó berendezés
Jele:	L8
Készül	1 db
Teherbírás	630 kg / 8 személy
Emelési magasság	33,89 m
Menetsebesség	1,60 m/s
Megállóhelyek száma	11/11 (-1,0,1,2,3,4,5,6,7,8,9)
A hálózatról felvett teljesítmény igény:	6,40 kW
Meghajtás jellege:	Villamos, frekvencia-szabályozott
Vezérlés módja:	Mikroprocesszoros, duplex legyűjtő vezérlés
Tervszám:	T2021-058-004

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	Gépészeti személyfelvonó berendezés
Jele:	L9
Készül	1 db
Teherbírás	1000 kg / 13 személy
Emelési magasság	27,49 m
Menetsebesség	1,60 m/s
Megállóhelyek száma	9/9 (-1,0,1,2,3,4,5,6,7)
A hálózatról felvett teljesítmény igény:	10,2 kW
Meghajtás jellege:	Villamos, frekvencia-szabályozott
Vezérlés módja:	Mikroprocesszoros, duplex legyűjtő vezérlés
Tervszám:	T2021-058-005

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	Gépészeti személyfelvonó berendezés
Jele:	L10
Készül	1 db
Teherbírás	630 kg / 8 személy
Emelési magasság	27,49 m
Menetsebesség	1,60 m/s
Megállóhelyek száma	9/9 (-1,0,1,2,3,4,5,6,7)
A hálózatról felvett teljesítmény igény:	6,40 kW
Meghajtás jellege:	Villamos, frekvencia-szabályozott
Vezérlés módja:	Mikroprocesszoros, duplex legyűjtő vezérlés
Tervszám:	T2021-058-005

Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban BFKH által bevont szakhatóságok állásfoglalásai a következők:

1. A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság (1081 Budapest, Dologház utca 1. szám) a 2022. február 10-én kelt, 35100/2001-1/2022.ált. számú szakhatósági állásfoglalásában az engedély megadásához tűzvédelmi szempontból feltételekkel hozzájárult, amely állásfoglalás rendelkező része szerint:

„A Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Kiemelt Ügyek Osztálya (1051 Budapest, Sas utca 19.) megkeresésére a Dürer Befektetési Kft. (1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19-21.) kérelme alapján indult a Budapest XIV. kerület, Zichy Géza utca 12. sz., 32707/8 helyrajzi számú ingatlanon új, DPR3 jelű, 78 db lakásos lakóépület építésére, valamint az épületben 4 db gépészeti felvonó berendezés létesítésére vonatkozó építési engedélyezési és az országos építési követelményektől való eltérés 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 olyan építési célú anyagok, késztermékek és berendezések építhetők be, amelyek külön jogszabályban meghatározott megfelelőség igazolással rendelkeznek, továbbá az 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 villamos berendezések megfelelőségét a használatbavételi eljárásig igazolni kell, szemrevételezéssel és vizsgálattal az MSZ HD 60364-6 szabvány alapján ellenőrizni, valamint ennek tényét - a szabvány mellékleteit figyelembe véve - dokumentálni szükséges.
4. Az építmény villámcsapások hatásaival szembeni védelmét norma szerinti villámvédelmi rendszerrel kell biztosítani, mely megfelelőségét a használatbavételi eljárás során hitelt érdemlően igazolni kell.
5. A kivitelezés megkezdése előtt a falitűzcsapok helyének és mennyiségének meghatározása céljából, valamint az épületben a „C” csonk kialakítását az illetékes, és hatáskörrel rendelkező tűzvédelmi szakhatósággal hitelt érdemlően egyeztetni kell.
6. Az épület villamos leválasztásának módjait, helyét, az áramtalanító tablók kialakítását a kivitelezési munkálatok megkezdése előtt igazolható módon egyeztetni kell.
7. A tűzszakaszok, kockázati egységek végleges kialakítását a kivitelezés megkezdése előtt a tűzvédelmi szakhatósággal, hitelt érdemlően egyeztetni, valamint a kialakítás megfelelőségét igazolni kell.
8. Az épület használatba vételi eljárása során a kérelem benyújtása előtt legfeljebb fél évvel készült, a legkedvezőtlenebb fogyasztási időszakban végzett mérésről felvett vízhozam mérési jegyzőkönyvvel igazolni kell a szükséges oltóvíz mennyiség (**3600 l/perc**) meglétét. A mérést az épületek 100 m-es körzetén belüli tűzcsapok egyidejű működésével kell elvégezni. Amennyiben ez nem biztosított, úgy új föld feletti tűzcsap kiépítése indokolt.
9. A statikailag méretezett építményszerkezetek műszaki előírásban meghatározott tűzvédelmi követelményeknek való megfelelőségét a vonatkozó Eurocode szabványok szerint elvégzett tűzállósági vagy tűzvédelmi méretezés alapján, és a méretezésnek megfelelő kivitelezést igazoló felelős műszaki vezető építési napló bejegyzése alapján hitelt érdemlően legkésőbb a használatbavételi engedélyezési eljárásig az eljáró tűzvédelmi szakhatóság részére igazolni szükséges.
10. Az épület menekülési útvonalain biztonsági világítást, illetve kívülről vagy belülről megvilágított magasan, vagy ha nem lehetséges, középmagasan elhelyezett menekülési jeleket kell létesíteni, mely feleljen meg a vonatkozó műszaki követelményeknek, és azok megfelelőségét a használatbavételig igazolni kell.
11. Az épület hő- és füstelvezető, valamint légutánpótló berendezései kialakításának konkrét megoldásait, automatikus tűzjelző általi vezérlés mellett a kézi működtetésének lehetőségeit (indítási lehetőség, vezérlés, vezérlő tábló kialakítása, befűvási-, 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 2020. január 22-től hatályos 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. Az épületekben biztosítani kell a kárelhárítás során együttműködő szervek rádióforgalmazási feltételeit, melynek megfelelőségét a használatbavételi eljárást megelőzően vizsgálni kell.
13. A tűzgátló falon vagy földemen átvezetett elektromos, gépészeti stb. vezetékek átvezetési helyein az alkalmazott tűzgátló tömítést az átvezetés mellett (fal esetében annak mindkét oldalán, aknák belső felületeinek kivételével) – a tömítőanyag tűzvédelmi jellemzői és megfelelőségi tanúsítványának

azonosítója, a kivitelező, a kivitelezés dátuma, továbbá a tömítés helyreállításának szükségességére való figyelmeztetés feltüntetésével – maradandó módon (pl. fém vagy műanyag táblával) jelölni kell.

14. Az épületbe tervezett fali tűzcsap hálózatot a vonatkozó műszaki követelmények szerint kell méretezni és elhelyezni, valamint a fali tűzcsap-hálózat oltóvíz-intenzitásának meglétét a használatbavételi eljárás során mérési jegyzőkönyvvel igazolni kell.
15. A fali tűzcsapok létesítésekor a kifolyási nyomás szempontjából legkedvezőtlenebb helyen lévő fali tűzcsapnál ellenőrzésre szolgáló nyomásmérőt kell elhelyezni.
16. A homlokzati burkolati bevonati és egyéb vakolt hőszigetelő rendszerek kivitelezése elégítse ki a vonatkozó műszaki követelményeket, valamint elégítse ki a 45 perces homlokzati tűzterjedési határérték követelményt, melyet a használatbavételig hitelt érdemlően igazolni kell. A homlokzati tűzterjedési gátak kialakítása feleljen meg a vonatkozó műszaki követelményeknek.

A fentiekben nem részletezett műszaki megoldásoknak minden tekintetben meg kell felelniük az OTSZ-ben, valamint 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.) a 2022. február 02-án kelt **35100/2142-2/2022.ált.** számú **szakhatósági állásfoglalásában** az **engedély megadásához vízügyi, vízvédelmi szempontból kikötésekkel hozzájárult**, amely állásfoglalás rendelkező része szerint:

„A **Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Kiemelt Ügyek Osztálya** (1051 Budapest, Sas u. 19.; a továbbiakban: Kérelmező hatóság) szakhatósági 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, Zichy Géza utca 12. szám alatti (32707/8 hrsz.) ingatlanon új DPR3 jelű, 78 lakásos lakóépület építésére, és az épületben 4 db új gépészeti felvonó berendezés létesítéséhez **vízügyi és vízvédelmi szempontból az alábbi kikötésekkel hozzájárulok:**

1. Az építés során a földtani közeg és a felszín alatti vizek minősége nem veszélyeztethető, be kell tartani a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] előírásait, és fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a földtani közeg és a felszín alatti víz ne szennyeződjön.
2. Az építést a környezet szennyezését és károsítását kizáró módon úgy kell végezni, hogy a földtani közeg, valamint a felszín alatti víz ne szennyeződjön, a felszín alatti víz, földtani közeg állapotában a tevékenység ne okozzon a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EÜM-FVM együttes rendelet mellékleteiben megállapított (B) szennyezettségi határértékeket meghaladó minőség romlást.
3. Az építés során esetlegesen bekövetkező havária esemény esetén, a kárelhárítást a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet és 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, valamint havária terv előírásait követve kell elvégezni. A havária eseményt telefonon azonnal, írásban legkésőbb a következő napon be kell jelenteni a vízügyi hatóságnak, melyben ismertetni kell az esemény okát, a megtett intézkedéseket és azok eredményességét.
4. A munkálatok során csak olyan anyagok használhatók fel, melyek a felszín alatti vizeket nem károsítják. A tereprendezés során csak bizonyítottan szennyeződésmentes, a fedőképződménnyel megegyező szemcseméretű föld használható, építési törmelék használata tilos.
5. A munkálat során csak kifogástalan műszaki állapotú, karbantartott munkagépek használhatók. A munkagépek rendszeres karbantartásáról arra alkalmas telephelyen – a környezetszennyezés elkerülése érdekében – kell gondoskodni.
6. A tevékenységek során a kockázatos anyagokkal kapcsolatban be kell tartani a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait.
7. A tervezett tevékenység nem okozhatja a térség talajvíz viszonyainak káros megváltozását.
8. Amennyiben a kivitelezési munkálatok során olyan földtani és hidrogeológiai viszonyokra derül fény, melyek az előzetes vizsgálatokból nem voltak előre láthatók, abban az esetben a tényleges viszonyok meghatározására ismételt vizsgálatok végrehajtása szükséges.

9. A tervezett mélyépítési szerkezetnek nem lehet káros hatása a környező épületek szigetelésére és felúszás elleni stabilitására.
10. Amennyiben munkálatok során munkagödör víztelenítése válik szükségessé, meg kell oldani a kitermelt víz minőségének ellenőrzését, ezt követően ártalommentes elhelyezését. A kitermelt vizet közcsatornába engedni csak az üzemeltető hozzájárulásával lehet.
11. A közcsatornába bocsátott szennyvíz és csapadékvíz minősége nem haladhatja meg a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendeletben [a továbbiakban: 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet] meghatározott küszöbértékeket.
12. A használatbavételi engedély kérelemhez csatolni kell:
 - a. a műszaki átadás-átvételi eljáráson felvett jegyzőkönyvet (jegyzőkönyv másolatát),
 - b. a felelős műszaki vezető nyilatkozatát a csapadékvíz-elvezetés megoldásáról,
 - c. a közmű üzemeltetők (ivóvíz, szennyvíz, csapadékvíz) nyilatkozatát a kivitelezés elfogadásáról és az üzemeltetés feltételeiről.

Felhívom a figyelmet, hogy

- **Amennyiben az épület kivitelezésekor, annak állandó víztelenítése válik szükségessé, úgy a víztelenítési terv benyújtásával, a tervezett vízelvezetőrendszerek létesítésére, üzemeltetésére vonatkozóan a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet [a továbbiakban: 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet] meghatározott tartalmú engedélyezési dokumentáció és mellékletek benyújtásával vízjogi létesítési, üzemeltetési engedélyt kell kérni a vízügyi hatóságtól.**
- A kommunálistól eltérő minőségű szennyvizek közcsatornahálózatba vezetését megelőzően a megfelelő előkezelésről gondoskodni kell.
- Amennyiben a területen keletkező, kommunálistól eltérő szennyvizek és szennyeződhető csapadékvizek (mélygarázs csurgalékvizei) tisztítására 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. A vízjogi létesítési engedély a 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet meghatározott tartalmú engedélyezési dokumentáció és mellékletek benyújtásával, a vízügyi hatóságtól kérhető.
- 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 a vízügyi hatóságtól kérhető.
- A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: 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 kommunálistól eltérő szennyvizek tisztítására beépített előkezelő berendezésekre vonatkozóan a vízjogi üzemeltetési engedély, vagy a kibocsátási küszöbértéket megállapító határozat (kibocsátási engedély), valamint az esetlegesen szükségessé váló, állandó víztelenítésre vonatkozó vízjogi üzemeltetési engedély megléte.**

Egyidejűleg megállapítom, hogy az igazgatási szolgáltatási díj mértéke a vízügyi és a vízvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 13/2015. (III. 31.) BM rendelet 2. számú melléklet 11. sorszámában meghatározott 14.000 Ft, amely megfizetésre került.

A szakhatóság döntése az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”

3. A Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (1055 Budapest, Balaton utca 7-11. szám) a 2022. február 01-én kelt **1513-2/2022/h.** számú **szakhatósági állásfoglalásában az engedély megadásához nemzeti és szövetségi védelmi szempontból feltétellel hozzájárult**, amely állásfoglalást a rendelkező része szerint:

„A Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (1368 Budapest Pf. 205) BP/2603/00118-4/2022. hivatkozási számon megküldött szakhatósági megkeresésére, Dürer Befektetési Kft.

(1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19-21.) által kérelmezett Budapest XIV. kerület, Zichy Géza utca 12. (32707/8 hrsz), DPR3 jelű, 78 lakásos lakóépület építése, 4 db új gépészeti felvonó berendezés létesítése, országos építési követelményektől való eltérés engedélyezése tárgyában az alábbi **szakhatósági állásfoglalást** adom:

A beruházás megvalósításához a következő feltételekkel **HOZZÁJÁRULOK**.

A tervezett építmény – figyelembe véve az akár a kivitelezés idején, akár a használatbavételt követően rajta esetlegesen elhelyezésre kerülő szerkezeti elemeket és technológiai berendezéseket – a Kormányzati Célú Elkülönült Hírközlő Hálózatának működését nem zavarhatja.

A fenti feltétel teljesülése érdekében a mikrohullámú rendszer működtetését biztosító Totaltel Távközléstechnika Kft. (1116 Budapest Temesvár u. 20.; Postacím: 1519 Budapest, Pf. 425.; telefon: 1/2047850/2271; e-mail: totaltel@totaltel.hu) szakembereivel, valamint a rendszert üzemeltető MH vitéz Szurmay Sándor Budapest Helyőrség Dandár (továbbiakban: MH BHD) (1885 Budapest, pf. 25.; e-mail: nmh.bhd@hm.gov.hu) illetékeseivel külön is **egyeztetni kell**.

Ezen szakhatósági állásfoglalás ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”

4. A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztálya (1051 Budapest, Sas utca 20-22. szám) a 2022. február 21-én kelt, **SZTFH-BANYASZ/202-3/2022.** számú **szakhatósági állásfoglalásában** az **engedély megadásához bányafelügyeleti szempontból kikötésekkel járult hozzá**, amely állásfoglalás rendelkező része a következő:

„A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztálya (a továbbiakban: Bányafelügyelet) a tárgyi építési engedély jóváhagyásához **hozzájárul** az alábbi feltételekkel:

1. Az ásványi nyersanyag a kitermeléssel az állam tulajdonából az építési hatósági engedéllyel rendelkező tulajdonába kerül.
2. A kitermelt és az engedélyben foglalt tevékenységgel össze nem függő célra felhasznált ásványi nyersanyag után az engedélyesnek bányajáradékot kell fizetnie, melynek mértéke, a más célra felhasznált, hasznosított vagy értékesített ásványi nyersanyag mennyisége után keletkező értéknek az 50%-a.
3. A tárgyi építés során az ásványi nyersanyag fajtáját a kitermelést megelőzően földtani szakértővel szükséges meghatározni és az 500 m³-t meghaladó mennyiség után bányajáradékot kell bevallani a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságához (a továbbiakban: SzTFH) „Bányajáradék Önbevallás szilárd ásványi nyersanyag Engedélyes” című nyomtatványán az SzTFH-hoz. Az önbevallásban szereplő kitermelési adat alapján a bányajáradékot egyidejűleg be kell fizetni az SzTFH Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-00003141-09050012 számú számlájára.

A szakhatóság döntése az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”

I. A környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból tett kikötéseim a következők:

1. A földtani közeg minősége nem veszélyeztethető. Az építés, illetve az üzemeltetés során a kockázatos anyagokkal kapcsolatban be kell tartani a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait, és fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a földtani közeg ne szennyeződjön.
2. A földtani közeg szennyezettségének észlelése esetén a szükséges környezetvédelmi lépéseket haladéktalanul meg kell tenni, amelyeket Környezetvédelmi Hatóságnak be kell jelenteni.
3. 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.
4. A földmunkák során kitermelésre kerülő feltöltés anyagát és a földet vizsgálni kell, minőségüktől függően engedélyezett lerakó telepre kell elszállítani, vagy más módon, a jogszabályok betartásával lehet felhasználni. **A használatbavételi engedély kérelemhez a vonatkozó vizsgálati jegyzőkönyveket és a kitermelt anyag elhelyezésre vonatkozó dokumentációkat csatolni kell.**
5. 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.

6. Az építési munkák a zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KVM-EüM együttes rendelet [a továbbiakban: 27/2008. (XII. 3.) KVM-EüM együttes rendelet] 2. mellékletében előírt zajterhelési határértékek teljesülése érdekében megfelelő munkaszervezéssel, időkorlátozással és zajszegény gépek alkalmazásával végezhetők.
7. A tényleges műszaki megoldások és kiviteli tervek alapján akusztikai számításokkal alátámasztott zaj- és rezgésvédelmi szakvéleményben (a továbbiakban: Szakvélemény) kell bemutatni, hogy az építési munkálatok ideje alatt a környezetet milyen zajterhelés éri. A vizsgálati eredmények ismeretében, a 27/2008. (XII. 3.) KVM-EüM együttes rendelet 2. mellékletében előírt zajterhelési határértékek túllépésével érintett építési fázisok vonatkozásában a Szakvéleményhez mellékelni kell a zajterhelési határérték betartása alóli felmentés és túllépési engedély kérelmet, melyet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet] 13. § (2) bekezdése szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően kell elkészíteni. **A Szakvéleményt illetve a zajterhelési határérték betartása alóli felmentés és túllépési engedély iránti kérelmet a Környezetvédelmi Hatósághoz kell benyújtani.**

Határidő: az építési tevékenység megkezdése előtt 30 nappal.

8. A kivitelezési munkafolyamatok során az elérhető legjobb technikán alapuló műszaki intézkedések végrehajtásával az építendőnek megfelelő intézkedéseket kell tennie a diffúz levegőterhelés minimalizálása érdekében (porfogó háló alkalmazása, szükség esetén locsolás).
9. Az építési hulladék elszállítását zárt konténerben vagy kiporzást és kiszóródást megakadályozó szállítójárművel, levegőterhelést kizáró módon kell végezni.
10. A diffúz levegőterhelés elkerülése érdekében a munkaterület, illetve a szállítási útvonalak rendszeres tisztántartásáról gondoskodni kell.
11. **A használatbavételi engedély iránti kérelemmel együtt be kell nyújtani** az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet] 13. § (3) bekezdésének j) pontja szerinti felelős műszaki vezető nyilatkozatát.

II. A műszaki biztonsági szempontból tett kikötéseim a következők:

1. A használatbavételi engedély iránti kérelemhez csatolni kell a **gépészeti felvonó berendezések** külön jogszabályban **használatbavételi alkalmassági nyilatkozatokat** és a **műszaki-biztonsági használatbavételi dokumentációját**, az alábbiak szerint:
- a biztonsági berendezést gyártó és a felvonószerelő-vállalkozás nevét és címét tartalmazó dokumentumot;
 - a felvonó biztonsági berendezéseinek listáját a gyártó megfelelőségi nyilatkozatokkal,
 - a gyártó vagy a felelős forgalmazó nyilatkozatát arról, hogy az általa szállított és felszerelt (felszereltetett) berendezés megfelel az engedélyezett terveknek, továbbá a szükséges beállításokat és a legalább 24 órás próbaüzemeltetést elvégezte, és a berendezés a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas;
 - az üzemeltető (tulajdonos) nyilatkozatát arról, hogy a berendezés karbantartását és - ha szükséges - vezetését hogyan oldja meg; valamint a karbantartási-, javítási szerződés másolatát,
 - a berendezés kivitelezési dokumentációját;
 - a külön rendelet által meghatározott, bejelentett szervezet által kiadott tanúsítványt vagy a tevékenységét a külön rendelet szerint tanúsított felvonószerelő vállalkozás által készített végellenőrzési jegyzőkönyv alapján kiállított megfelelőségi nyilatkozatot.
2. A használatbavételi engedély iránti kérelemhez csatolni kell a **gépészeti felvonó berendezések** külön jogszabályban meghatározottak szerint összeállított **műszaki adatlapját**.
3. **Az elkészült gépészeti felvonó berendezéseket 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.

III. A közegészségügyi szempontból tett kikötéseim a következők:

1. Az ivóvíz-hálózat akkreditált laboratórium által végzett negatív bakteriológiai ivóvíz vizsgálati eredményének bemutatása javasolt.
2. A 01.15 „Taka.gép-tároló” helyiségben, a takarításhoz tömlővéges, légbeszívó szeleppel ellátott takarítási vízvételi és kiöntési hely biztosítása javasolt.
3. A 00.G.01 számú helyiségben, a funkciójához illeszkedő, a takarítóeszköz tárolót és takarításhoz vízvételi valamint, kiöntési hely biztosítása javasolt.

Az építésügyi hatóság feltételei, figyelemfelhívásai és tájékoztatásai a következők:

1. Az építési munkaterületet a kivitelezés megkezdése előtt el kell keríteni, és az idegen, illetéktelen személyek építési területre történő bejutását meg kell akadályozni.
2. 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.
3. A kivitelezés megkezdése előtt az építési munkaterületen a közterületről jól látható helyen – a külön jogszabályban előírt tartalommal ellátott – táblát kell elhelyezni.
4. A tárgyi ingatlanon és a szomszédos ingatlanokon meglévő építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát folyamatosan biztosítani kell. Építési tevékenységgel a már meglévő építmények, építményrészek állékonyságát veszélyeztetni nem szabad, az építési tevékenység azokban kedvezőtlen irányú változást nem eredményezhet.
5. A csapadékvizek távol tartásáról mind az építkezés ideje alatt, mind a végleges kialakítás után gondoskodni kell.
6. Műszaki szükségszerűség esetén a talaj és rétegvizek megfelelő továbbvezetéséről a mélyépítés keretében gondoskodni kell. A tervezett térszín alatti beépítésnél gondoskodni kell a talajvíz elleni védelemről, a talajvíz áramlásának lehetősége műszaki eszközökkel biztosítandó, figyelembe véve a szomszédos meglévő épületek pinceszintjeit is.
7. 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.
8. 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 tartsa meg a 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.
9. A biztonságos gyalogos közlekedés céljára az 1,0 m-nél hosszabb vízszintes vetületű lépcsőt, rámpát, lejtőt **fogódzkodóval** kell tervezni és megvalósítani.
10. A nem közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű épületnek 2022. június 30-ig az rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban kell lennie, valamint az építésügyi hatóság használatbavételi engedélyével kell rendelkeznie. 2022. június 30-át követően az épületet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet szerinti közel nulla energiaigényű épületként kell kialakítani.
11. A mélygarázsban minden parkolóhelyen olyan elektromos fogadócsatlakozást biztosító létesítményt (az elektromos kábelek továbbvezetésére szolgáló szerkezetet) kell telepíteni, amely lehetővé teszi elektromos járművek részére alkalmas töltőpontok későbbi időpontban való telepítését.

12. A nyitottan megépített gépkocsilehajtót – a műszakilag lehetséges mértékig – zöldtetővel, vagy növényvel takart pergolával kell takarni. A nyitott rámpát határoló támfalakat pedig növényzettel befuttatva kell kialakítani.
13. **Jelen engedély fakivágásra nem vonatkozik, arra szükség esetén BFKH-tól külön engedélyt kell kérni.**
14. **A tervezett építési tevékenységgel összefüggésben szükséges – gépi és kézi - földmunka végzése** (az elejétől a végéig) régészeti megfigyelés mellett végezhető. **A régészeti megfigyelés megkezdését, annak megkezdése előtt legalább egy munkanappal a külön jogszabályban meghatározott adattartalommal a BFKH Örökségvédelmi Osztályához be kell jelenteni. A régészeti megfigyelés megtörténtét igazoló iratot BFKH Örökségvédelmi Osztályának meg kell küldeni.**

A régészeti megfigyelés elmulasztása esetén az **Építetöt** örökségvédelmi bírsággal kell sújtani.

A régészeti megfigyelés megtörténtét igazoló iratot a használatbavételre vonatkozó kérelemhez mellékelni kell.

Ha a régészeti megfigyelés során régészeti bontómunka válik szükségessé, akkor az előkerült régészeti jelenség vonatkozásában a régészeti bontómunkát és az elsődleges leletfeldolgozást a régészeti megfigyelés keretében kell elvégezni. A régészeti bontómunka megkezdését a külön jogszabályban meghatározott adattartalommal BFKH Örökségvédelmi Osztályához be kell jelenteni.

Ha a régészeti megfigyelés mellett végzett kivitelezési munkák során régészeti leletek kerülnek elő, azok szakszerű feltárásáról, dokumentálásáról és védelméről gondoskodni kell, valamint az előkerült régészeti leletek mértékétől függően megelőző (és próba) régészeti feltárást kell végezni. A régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.

A régészeti szakfeladatok elvégzésére a tárgyban megjelölt területen a Budapesti Történeti Múzeum (a továbbiakban BTM) jogosult. A BTM a régészeti szakfeladat ellátását az Építetötől megkötött megállapodást követően kezdi meg.

A BTM elérhetőségei:

telefonszám: BTM Ásatási Projektiroda +36 (1) 486-8836
cím: 1014 Budapest, Szent György tér 2. szám, II. em./256.
e-mail: asatas@btm.hu

Felhívom a figyelmet arra, hogy örökségvédelmi bírsággal (a továbbiakban bírság) kell sújtani azt a természetes vagy jogi személyt és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetet, aki (amely)

- a kulturális örökség védelméről szóló **2001. évi LXIV. törvényben** vagy más jogszabályban engedélyhez kötött tevékenységet a védetté nyilvánított vagy e törvény erejénél fogva védelem alatt álló kulturális örökségi elemen engedély nélkül vagy attól eltérő módon végzi,
- a védetté nyilvánított vagy e törvény erejénél fogva védelem alatt álló kulturális örökség elemeit jogellenesen megsemmisíti vagy megrongálja, valamint
- a védett kulturális örökségi elemet kötelezettségének elmulasztásával veszélyezteti,
- régészeti feltárást feltárási jogosultság nélkül vagy műemléki területen szakértői tevékenységet szakértői jogosultság nélkül végez,
- nyilvántartott régészeti lelőhelyen a hatóság engedélye vagy nyilatkozata nélkül beruházást valósít meg.

Bírsággal sújtható az, aki a jogszabály által előírt bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget.

Jelen engedély a közterületen építési tevékenység végzésére, illetve további építmény elhelyezésére, nem jogosít.

Felhívom a figyelmet arra, hogy az építési engedély feltételeinek figyelmen kívül hagyása jogszerűtlen építési tevékenységnek minősül és építésrendészeti eljárást von maga után.

Jelen építési engedély az Építetöt az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól nem mentesíti, valamint az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.

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 ÉTDR rendszerben záradékolt 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 véglegessé válását követő lezárását követően jogutód lép, akkor a jogelőd vagy a jogutód kérelmére az építésügyi hatóság dönt a jogutódlásról.

Az **Építető** jogutódja e döntés véglegessé válását követően felhasználhatja az építésügyi hatósági engedélyt.

Az **Építető** építési tevékenységet – az építési engedély, vagy az építési bejelentés nélkül végezhető építési munkák kivételével – csak a végleges építésügyi hatósági engedély és az ahhoz tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció birtokában és annak megfelelően, az engedély hatályának időtartama alatt, továbbá saját felelősségére végezhet.

A végleges építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól a kivitelezés során eltérni csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével, módosított építési engedéllyel lehet, kivéve, ha

- a) az eltérés - helyi építészeti örökségvédelem alatt álló épület esetén - nem változtatja meg az építmény településképet meghatározó homlokzati elemeit,
- b) a zártosú vagy ikres építésű építmény esetén a tervezett módosítás a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét nem érinti, és az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység, vagy
- c) az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység.

Az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött eltérést az elektronikus építési naplóban a jogszabályban meghatározottak szerint kell dokumentálni, a megvalósult állapotot tartalmazó dokumentációnak az elektronikus építési naplóba való feltöltése a használatbavételi engedélyezési eljárás megindításának feltétele.

Jelen építési engedély módosítása esetén az engedély hatálya csak akkor módosul, ha arra a módosítási kérelem külön kiterjed és a módosított építési engedély erről kifejezetten rendelkezik.

Az engedélyezett építmények kivitelezése külön jogszabályban meghatározott tartalmú és részletezettségű kivitelezési dokumentáció alapján végezhető.

Az Építető felel:

- az építőipari kivitelezési tevékenység megvalósításához szükséges hatósági engedélyek megszerzéséért, szerződések megkötéséért,
- az építési beruházás teljes fedezetének biztosításáért,
- az engedélyezési és kivitelezési terv tervezőjének, az építési műszaki ellenőrnek, valamint a kivitelezőnek a kiválasztásáért,
- az építésügyi hatósági engedély építésügyi vagy építésfelügyeleti tudomásulvételének megszerzéséért,
- a végleges építésügyi hatósági engedély és a hozzá tartozó, jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció meglétéért, és az azokban foglaltak betartatásáért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges jogszabályban előírt dokumentumok (tervek) meglétéért,
- az építési napló készenlétbe helyezéséért,
- az építési munkaterület átadásáért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért,
- azért, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt megvalósuljanak,

- azért, hogy az építési napló a hatósági ellenőrzések és eljárások során az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság rendelkezésére álljon,
- jogszabályban meghatározott esetekben személyes adatok közléséért és jogszabályban meghatározott esetekben a megjelölt adatok bejelentéséért.

A Kivitelező felel:

- az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért és folytatásáért, az építési napló vezetéséért, kivitelezői jogosultságának meglétéért,
- az építtető 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 építtetőtől (alvállalkozó kivitelező esetében a megrendelő vállalkozó kivitelezőtől) az építési munkaterület átvételéért, annak szükség szerinti lőszermentesítéséért,
- az építési napló megnyitásaért,
- 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 építtetőnek, 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 építtető által kiadott teljesítésigazolásnak és a teljesítésigazolás alapján a szerződés szerinti teljesítésről (részteljesítésről) kiállított számlának az építtető, valamint építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építtetői fedezetkezelő részére történő eljuttatásáért,
- építtetői 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 építtető, 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 kitűzés helyességének, valamint a geotechnikai és egyéb vizsgálatok megtörténtének ellenőrzéséért,
- a minőségi vizsgálatok és mintavételek elvégeztetéséért,
- az azonnali intézkedést igénylő építési műszaki feladatok meghatározásáért és irányításáért,
- a kivitelezési tervektől eltérő, nem építési (létesítési) engedélyköteles kivitelezésnek az építési naplóban történő feltüntetéseért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor, az építési napló alapján az külön jogszabály szerinti hulladék nyilvántartó lap kitöltéséért és az építtetőnek történő átadásáért,
- az építmény használatbavételi (fennmaradási) engedélyezéséhez, tudomásulvételéhez a felelős műszaki vezetőnek szakterületére vonatkozó - külön jogszabály szerinti tartalmú - nyilatkozat megtételéért,
- az átadás-átvételi eljárásban és a használatbavételi engedélyezési eljárásban való közreműködésért és az ehhez szükséges nyilatkozatok megtételéért,
- a külön jogszabályban meghatározott tartalmú alvállalkozói teljesítésigazolás kiállításáért és átadásáért vagy megküldéséért az alvállalkozó részére, valamint rögzítéséért az építési naplóban, az alvállalkozó kivitelező által megküldött, teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől - ha szerződés vagy jogszabály átadás-átvételi eljárást határoz meg, ennek lezárásától - számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül,
- az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyiségének naprakész vezetéséért és az építtető 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 építtető egyetértésével.
- az alvállalkozó kivitelezővel, az alvállalkozó kivitelezők felelős műszaki vezetőivel és a szakági felelős műszaki vezetőkkel való együttműködésért, a velük történő egyeztetések koordinálásáért, tevékenységük összehangolásáért,
- a használatbavételi engedélyezési eljáráshoz szükséges felelős műszaki vezetői nyilatkozat megadásáért az alvállalkozói és a szakági felelős műszaki vezetői nyilatkozatok alapján
- a természetes építőanyagok és a bontott építési termékek - szükség szerint szakértővel történő - vizsgálatát követően azok kezeléséről, építési célra való megfelelőségéről, ismételt felhasználhatóságáról, beépíthetőségéről való döntésért és a döntés építési naplóba bejegyzéséért.

Az **Építtető** és a **Kivitelező** együttesen felel azért, hogy az építésügyi hatóság által meghatározott időtartamon belül az építmény környezetéből az építőipari kivitelezési tevékenység során keletkezett építési hulladékot - a külön jogszabályban meghatározott módon - elszállíttassa, a környezet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotában átadja, a környezetben okozott károkat megszüntesse.

Az építménybe építési terméket, berendezést, szerkezetet beépíteni csak annak megfelelőség-igazolása mellett lehet.

Felhívom az **Építtető** figyelmét, hogy az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj- és rezgésterhelési határértékeket a zajtól védendő területeken a külön jogszabályban előírtak szerint be kell tartani.

A külön kormányrendeletben meghatározottak szerint az építőipari kivitelezési tevékenység végzése a következő esetben az építtetői fedezetkezelés szabályai alá tartozik, ez esetben az építőipari kivitelezési tevékenység folytatása során építtetői fedezetkezelő közreműködése kötelező:

- A közbeszerzésekről szóló törvény (Kbt.) hatálya alá nem tartozó, de a Kbt. szerinti közösségi értékhatárt elérő vagy azt meghaladó – az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól

szóló kormányrendelet szerint számított – értékű építőipari kivitelezési tevékenység megvalósítása esetén.

Felhívom **Építető** figyelmét arra, hogy az engedélyezett építési munkák kivitelezése során **kötelező építési műszaki ellenőrt megbíznia**.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a kivitelező az építési munkahely kialakításának megkezdése előtt a külön jogszabályban előírtak szerinti előzetes bejelentést köteles küldeni az építési munkahely szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal járási hivatalának mint munkavédelmi hatóságnak abban az esetben, ha

a) az építőipari kivitelezési tevékenység időtartama előreláthatóan meghaladja a 30 munkanapot és egyidejűleg ott több mint 20 fő munkavállaló végez munkát;

b) a tervezett munka mennyisége meghaladja az 500 embernapot.

Az építési munkahely kialakítására vonatkozó előzetes bejelentés időszerű adatait az építési munkahelyen jól láthatóan kell elhelyezni. Ha más jogszabály szintén előír ilyen kötelezettséget, akkor az azonos adatokat csak egyszer kell feltüntetni.

Az építőipari kivitelezési tevékenységet végleges építési engedély alapján, annak hatálya alatt elektronikus építési napló (a továbbiakban e-építési napló) készírltbe helyezését követően lehet megkezdeni.

Az e-építési naplót az **Országos Építésügyi Nyilvántartás** (a továbbiakban: **OÉNY**) üzemeltetője, a **Lechner Tudásközpont, Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** a Dokumentációs és Információs Központ Üzemeltetési és Adatkezelési Szabályzatában foglaltak szerint, **az építető kezdeményezésére** helyezi készírltbe és ahhoz az építető számára hozzáférést biztosít.

Az építési munkaterület átadása előtt az építető köteles az e-építési naplót, majd ezt követően az első elektronikus építési főnaplót – a vállalkozó kivitelező adatainak megadása mellett – készírltbe helyezni. Az építető az e-építési napló alkalmazási felületén az építési munkaterületet átadja a vállalkozó kivitelezőnek. Az e-főnapló megnyitottá válik, miután a vállalkozó kivitelező a munkaterület átadását elfogadta. Az építési munkaterület átadását az építési naplóban – eseti bejegyzés mellett – az első e-főnaplóban rögzíteni kell, ezt követően lehet a helyszínen az építési munkavégzést elkezdni.

Az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építető az építési munkaterületet a szerződés szerint átadja a fővállalkozó kivitelező részére. Az alvállalkozó kivitelező részére az építési területet a megrendelő vállalkozó kivitelező adja át.

Az építési naplót naprakész állapotban kell tartani úgy, hogy minden munkavégzési napon történjen bejegyzés. Ha munkavégzés nem történik, napi jelentés nem szükséges, viszont ezt a tényt – a várható munkafolytatási nap megjelölésével – az utolsó munkavégzési napon be kell jegyezni. Az építési naplót az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ideje alatt – a külön jogszabályban foglaltak figyelembevételével – az építési munkaterületen hozzáférhetővé kell tenni.

Az építésügyi hatóság az e-építési napló készírltét megszünteti, ha

- ha az e-főnaplót az építésügyi hatósági engedély hatályossága alatt nem nyitottak meg és az engedély hatályának hosszabbítását sem kérelmezték, vagy
- a használatbavételi engedélyhez előírt kikötés esetén, ha a teljesítés igazolás feltöltése megtörtént.

Az e-építési napló megnyitásával egyidejűleg, annak mellékleteként fel kell tölteni a végleges építésügyi hatósági engedély határozatot és a hozzá tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációt.

Az **Építetőnek** a jelen engedély szerinti építési munkák befejezését követően az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válását követően **használatbavételi engedélyt kell kérnie**.

Az építmény csak használatbavételi engedély kiadását követően, és – a kéményseprő-ipari közszolgáltatásról szóló törvényben meghatározott esetben – szén-monoxid érzékelő berendezés elhelyezése után **hasznárlható**.

Használatbavételi engedély hiányában az építményt nem szabad használni.

Az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően az **Építető** köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló

kormányrendelet szerinti építési hulladék nyilvántartó lapot, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet szerinti bontási hulladék nyilvántartó lapot. A bontási hulladék nyilvántartó lapot, valamint a hulladékot kezelő átvételi igazolását az **Építető** köteles a területileg illetékes környezetvédelmi hatóságnak benyújtani.

A bontási és építési hulladékok csoportosítása a külön jogszabályban meghatározottak szerint történik.

Amennyiben bármely, a külön jogszabályban szereplő, a hulladék anyagi minősége szerinti csoportban (a továbbiakban: csoport) a keletkező építési vagy bontási hulladék mennyisége meghaladja a meghatározott mennyiségi küszöbértéket, az **Építető** köteles az adott csoporthoz tartozó hulladékot - a hulladék további könnyebb hasznosíthatósága érdekében – a többi csoporthoz tartozó hulladéktól elkülönítetten gyűjteni mindaddig, amíg a hulladékot a kezelőnek át nem adja.

Az előző bekezdés szerinti kötelezettségének az **Építető** köteles a keletkezés helyén vagy ha ez nem lehetséges, hulladékkezelő létesítményben eleget tenni.

Az elkülönítetten gyűjtött hulladékot – amennyiben az műszakilag lehetséges – az **Építető** az építés során felhasználja, illetőleg a települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló külön jogszabály előírásainak megfelelően a hulladékkezelőnek átadja.

Amennyiben bármely csoportban a keletkező építési és bontási hulladék mennyisége nem éri el a külön jogszabályban meghatározott mennyiségi küszöbértéket, akkor a külön jogszabályban meghatározott ártalmatlanítási szabályokat kell alkalmazni.

Amennyiben az építési és bontási hulladék mennyisége egyik csoportban sem éri el a meghatározott mennyiségi küszöbértéket, az építető mentesül az építési és a bontási hulladék nyilvántartó lap elkészítésének és benyújtásának kötelezettségei alól.

Építető köteles megakadályozni, hogy az építkezésen dolgozó járművek a közutat beszennyezzék, s amennyiben az mégis megtörténne, köteles intézkedni a közút megtisztítására.

Közterületen építési anyag csak külön engedély (megállapodás) alapján tárolható.

E döntést hirdetményi úton közlöm.

A döntés közlésének napja a hirdetmény kifüggesztését követő 5. nap.

Jelen döntésem a közléssel végleges.

E döntés hirdetménye BFKH hirdetőtáblájára kerül kifüggesztésre, valamint BFKH elektronikus tájékoztatásra szolgáló honlapján kerül közzétételre.

A hirdetmény www.etdr.gov.hu weboldalon az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer (ÉTDR) általános tájékoztatási felületén is megtekinthető.

A hirdetmény az alábbi weboldalakon tekinthető meg:

www.kormanyhivatal.hu

Jelen döntésemet meghatározott ügyfelek részére csak tájékoztatásul küldöm meg.

Döntésem ellen nincs helye fellebbezésnek. A döntés ellen az ügyfelek jogsérelemre hivatkozással 15 napon belül közigazgatási pert indíthatnak.

A perben a jogi képviselet kötelező.

A keresetlevél az elektronikus ügyintézés szabályai szerint nyújtható be, a **Fővárosi Törvényszékhez** (1055 Budapest, Markó utca 27. szám) címezve.

A perben a beadványok benyújtása és a hivatalos iratok kézbesítése elektronikus úton történik.

A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására nincs halasztó hatálya.

Akinek jogát, jogos érdekét a közigazgatási tevékenység vagy az azzal előidézett helyzet fenntartása sérti, a közvetlenül fenyegető hátrány elhárítása, a vitássá tett jogviszony ideiglenes rendezése, illetve a jogvitára okot adó állapot változatlan fenntartása érdekében a bíróságtól az eljárás során bármikor azonnali jogvédelmet kérhet.

Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése, a halasztó hatály feloldása, ideiglenes intézkedés, illetve előzetes bizonyítás elrendelése. A bíróság elrendelheti annak részleges vagy

teljes halasztó hatályát. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható, és egyéb módon sem hatályosulhat.

A végrehajtás a kérelemnek a végrehajtást foganatosító szerv tudomására jutásától annak elbírálásáig, de legkésőbb az elbírálásra nyitva álló határidő elteltéig nem foganatosítható, kivéve, ha a közigazgatási szerv a cselekményét azonnal végrehajthatónak nyilvánította. A tudomásszerzésig foganatosított végrehajtási cselekmények a bíróság eltérő rendelkezésének hiányában hatályban maradnak.

Ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz. Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben, az alperes a védíratban kérheti. Tárgyalás tartása a perbelépési kérelemben, illetve a perbevonásától vagy a perbeállításától számított tizenöt napon belül is kérhető. A tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

Perbeállítás csak a keresetlevélben, a védíratban, illetve a perbelépés bejelentésével egyidejűleg kérhető. A perbelépést a perbelépés lehetőségéről való bírósági értesítés közlését követő nyolc napon belül kell bejelenteni. E határidő elmulasztása esetén igazolásnak nincs helye. A keresetet csak a perindításra nyitva álló határidőn belül lehet megváltoztatni, illetve kiterjeszteni.

A bírósági eljárásért az illetéktörvényben megállapított illetéket kell fizetni. Nem kötelezhető illeték fizetésére az, aki a külön jogszabály szerint költségmentességet, vagy e törvény szerint illetékmentességet élvez.

A közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti eljárásban a feleket illetékfeljegyzési jog illeti meg, a fél mentesül a bírósági illeték előzetes megfizetése alól. Az illetéket az a fél fizeti meg, akit a bíróság eljárásában erre kötelez.

A keresetlevél előterjesztésére nyitva álló időben, a vonatkozó iratanyag **BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Kiemelt Ügyek Osztályán** (1051 Budapest, Sas utca 19. szám), ügyfélfogadási időben (hétfőn: 13⁰⁰ órától – 16⁰⁰ óráig, szerdán: 9⁰⁰ órától - 16⁰⁰ óráig) megtekinthető.

Eljárásomban egyéb eljárási költséget nem állapítottam meg.

I N D O K O L Á S

Az **Építettő** az **ETDR** rendszerben **BFKH** előtt 2021. november 09-én a tárgyi ügyben **építésügyi hatósági engedély iránti kérelmet** terjesztett elő.

A kérelem szerinti építési tevékenységet magába foglaló beruházással összefüggő tárgyi közigazgatási hatósági ügyet a Kormány a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló **2006. évi LIII. törvény** (a továbbiakban: **Ngt.**) **12. § (5)** bekezdésében kapott felhatalmazása alapján, az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint a 2021. február 10. napján hatályba lépett **56/2021. (II. 9.) Korm. rendelet** szerinti módosítás alapján az egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló **141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **141/2018. R.**) **1. § (1)** bekezdésében és az ott megjelölt **2. melléklete 33. sorában nemzetgazdasági szempontból kiemelt üggyé nyilvánította.**

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló **2016. évi CL. törvény** (a továbbiakban: **Ákr.**) **37. § [A kérelem előterjesztése] (2)** bekezdése szerint:

„37. § (2) Az eljárás a kérelemnek az eljáró hatósághoz történő megérkezését követő napon indul.”

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban: **Étv.**) **53/C. § (1)** bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„53/C. § (1) A kérelemre indult építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárás esetében az ügyintézési határidő a kérelemnek a hatósághoz történő beérkezését követő első munkanapon kezdődik.”

Az **Építettő** 2021. november 09-én az **ETDR** rendszerben előterjesztett kérelmében kérte az **eljárás szünetelését.**

A 2021. november 17. napján kelt, **BP/2603/00924-3/2021.** számú végzésemben megállapítottam az eljárás **szünetelését** 2021. november 10. napjával kezdődően.

A tárgyi eljárás a BFKH előtt az **Ákr. 37. § (2)** bekezdése alapján, **2021. november 10. napján** indult, azonban az **Étv. 53/C. § (1)** bekezdése szerinti ügyintézési határidő számítás a szünetelési kérelemre tekintettel **nem kezdődött el**.

Az **Építető** 2022. február 23. napján előterjesztett kérelmében az **eljárás folytatását** kérte, így az 2022. február 24. napjával **folytatódik**.

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 nem szerepelnek, **így jelen esetben a kérelemben megjelölt építési munkák elvégzéséhez az építésügyi hatóság engedélye szükséges.**

A **312/2012.R. 17. § (4)** bekezdése ekként szabályoz:

„17. § (4) Az építési engedély iránti kérelemmel egy időben

a) az országos építési követelményektől eltérő műszaki megoldás engedélyezésére,

b) bontás engedélyezésére,

c) fennmaradási engedélyezésre

d)

irányuló kérelem is előterjeszthető.”

A felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló **146/2014. (V. 5.) Korm. rendelet** (továbbiakban: **146/2014. R.**) **3.§ (1)** bekezdése szerint:

„3.§ (1) Ha a felvonó vagy a mozgólépcső létesítéséhez, áthelyezéséhez, átalakításához, használatbavételéhez vagy bontásához az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló kormányrendelet szerinti építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési, bontási tevékenység is szükséges, - az (5) bekezdésben foglalt kivétellel - a létesítést, az áthelyezést, az átalakítást, a használatbavételt, a bontást érintő engedélyt és az építésügyi hatósági engedélyt együttes kérelemben az általános vagy a sajátos építésügyi hatóságtól kell kérni. Az építésügyi engedélyezési eljárásban a műszaki biztonsági feladatkörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal műszaki biztonsági szakkérdésként vizsgálja a felvonó vagy a mozgólépcső létesítése, áthelyezése, átalakítása, használatbavétele vagy bontása feltételeit.

A fentiek alapján a lakóépületben a 4 db új gépészeti felvonó berendezés létesítéséhez az építésügyi hatóság engedélye szükséges.

A **312/2012. R. 6. § (1)** bekezdése és a **(3)** bekezdés **a)** pontja, a **18.§ (1)** bekezdése, valamint a **46. § (1)** bekezdése szerint az építésügyi hatósági döntés meghozatalához szükséges tényállás tisztázásának keretében az építési tevékenység helyszínén, annak környezetében vizsgálhatja a döntés meghozatalának feltételeit.

BFKH illetékes építésügyi szakügyintézői **2022. év február** hónap **24.** napján a tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartottak, ahol megállapították és – fényképfelvételek készítése mellett - jegyzőkönyvben rögzítették, hogy az építési engedély megadásához szükséges, jogszabályokban rögzített feltételek fennállnak, a tervezett építési munkálatokat nem kezdték meg, továbbá a kérelem mellékleteként benyújtott építészet-műszaki tervdokumentáció tartalma a helyszínen tapasztaltakkal összhangban van.

Az engedélyezésre benyújtott építészet-műszaki tervdokumentáció a **312/2012. R. 8.** számú **mellékletében** rögzített tartalmi követelményeknek megfelel.

A **312/2012. R. 46. § (5)** bekezdésében, valamint a **18. § (1)** bekezdés **f)** pontjában előírtak figyelembevételével a tervező jogosultsága a Magyar Építész Kamara elektronikus névjegyzékében közvetlenül ellenőrzésre került, amely szerint a kérelem mellékleteként benyújtott terveken a tervezőként

megjelölt személy jogosult a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre.

Az építésügyi hatóság az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokban az **Ákr. 55. § (1)** bekezdése és a **312/2012 R. 12. § (4)** bekezdése, valamint az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló **531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **531/2017. R.**) **1. § (1)** bekezdése és az **1. melléklet 4. táblázata** alapján szakhatósági állásfoglalást igénylő kérdésekben csak az érdekelt szakhatóság hozzájárulásának figyelembevételével rendelkezhet.

A tárgyi ügyben az **531/2017. R. 1. § (1)** bekezdése és az **1. melléklet 4. táblázata** alapján szakhatósági állásfoglalást igénylő szakkérdések vizsgálatának jogszabályi feltételei az **építési tevékenységgel kapcsolatosan fenn állnak**.

Az Ákr. 81. § (1) bekezdése alapján az engedélyezési eljárásba BFKH által bevont szakhatóságok állásfoglalásainak indokolásai a következők:

1. A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság (1081 Budapest, Dologház utca 1. szám) a 2022. február 10-én kelt, **35100/2001-1/2022.ált.** számú **szakhatósági állásfoglalásában az engedély megadásához tűzvédelmi szempontból feltételekkel hozzájárult**, amely állásfoglalás indoklási része szerint:

„Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Kiemelt Ügyek Osztálya (1051 Budapest, Sas utca 19.) Dürer Befektetési Kft. (1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19-21., továbbiakban: Kérelmező) kérelme alapján indult tárgyi engedélyezési ügyben megkereste a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóságot tűzvédelmi szakhatósági állásfoglalás kiadása céljából.

A dokumentáció elbírálásakor figyelembe vettem a BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság által kiadott, az épület beépített automatikus tűzoltó berendezés nélkül történő létesítését engedélyező 35000/ 10339-1/2021.ált. számú határozatot, melyek előírásait az épület kialakításánál be kell tartani.

A rendelkező részben megadott feltételeket az alábbi jogszabályi rendelkezések állapítottam meg:

Ad 1.) Az 1996. évi XXXI. törvény a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról (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. A felelős műszaki vezetőnek – annak hiányában a kivitelezőnek – az építőipari kivitelezési tevékenységek befejezését követően az (5) bekezdésben foglaltak érvényesítéséről írásban kell nyilatkoznia.”

Ad 2.) A törvény 13. § (1) és (4) bekezdései szerint: „(1) Olyan építési termék hozható forgalomba – az egyedi, hagyományos, természetes, bontott vagy műemléki felhasználású építési termék kivételével –, amely rendelkezik az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a 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 megfelelőségét, az alábbi módok valamelyike szerint kell igazolni:

Magyarországon vagy az Európai Unióban akkreditált vizsgáló laboratórium által elvégzett vizsgálati jelentés vagy a vizsgáló laboratórium ez alapján kiadott nyilatkozata, a vonatkozó Eurocode szabványok alapján elvégzett tűzállósági vagy tűzvédelmi méretezés, a méretezésnek megfelelő kivitelezést igazoló felelős műszaki vezető építési napló bejegyzése,

- a) szakértői intézet vagy akkreditált vizsgáló laboratórium igazolása alapján a felelős műszaki vezető építési napló bejegyzése,*
- b) a jogszabályi előírásoknak való megfelelőség igazolására a felelős műszaki vezető építési napló bejegyzése, amennyiben az adott összetételű építményszerkezet tűzvédelmi teljesítményét a jogszabály vagy tűzvédelmi műszaki irányelv meghatározza,*
- c) 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

- d) a harmonizált szabvány által, vagy európai műszaki értékeléssel szabályozott termékek esetében a 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet rendelkezéseinek megfelelően, vagy
- e) 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.

Ad 3.) Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014 (XII. 05.) BM rendelet (továbbiakban: OTSZ) 277. § (1) bekezdés b) pontja, valamint az OTSZ 277. § (2)-(6) bekezdései alapján: „A villamos berendezés használatbavételét követően a berendezés üzemeltetője, ha jogszabály másként nem rendelkezik, ... b) egyéb esetben legalább 6 évenként a villamos berendezés tűzvédelmi felülvizsgálatát elvégezteti, és a tapasztalt hiányosságokat a minősítő iratban a felülvizsgáló által meghatározott hatámapig megszüntetteti, melynek tényét hitelt érdemlő módon igazolja.

(2) A tűzvédelmi felülvizsgálat szempontjából a naptári napot kell figyelembe venni.

(3) A telep- vagy működési engedélyhez, bejelentéshez kötött átalakítás vagy rendeltetésváltás során a helyiségben, épületben elhelyezett villamos berendezéseken a berendezés üzemeltetője a tűzvédelmi felülvizsgálatot elvégezteti, ha az új rendeltetéshez a jogszabály gyakoribb felülvizsgálatot határoz meg.

(4) A villamos berendezések tűzvédelmi felülvizsgálata, a berendezés minősítése a létesítéskor érvényes vonatkozó műszaki követelmény szerint történik.

(5) A felülvizsgálat része a villamos berendezés környezetének értékelése és a hely robbanásveszélyes zónabesorolásának tisztázása.

(6) A felülvizsgálat kiterjed azokra a hordozható berendezésekre is, amelyeket az üzemeltető nyilatkozata szerint a technológiából adódóan rendszeresen használnak.” valamint a rendeltetészerű és tűzvédelmi szempontból biztonságos használatra való alkalmasság megállapítása, továbbá a tűzvédelmi követelmények érvényesítése érdekében szükséges a vizsgálat elvégzése.

Az MSZ HD 60364-6:2007 Kisfeszültségű villamos berendezések. 6. rész: Ellenőrzés (IEC 60364-6:2006, módosítva) című szabvány 6.1 pontja alapján: „Az első ellenőrzést az új berendezések szerelésének befejezése után vagy a meglévő berendezések bővítésének, illetve megváltoztatásának befejezése után kell elvégezni.”

Ad 4.) Az OTSZ 139. § (2) bekezdése szerint: „Az építmények villámcsapások hatásaival szembeni védelmét a rendeltetés figyelembevételével az emberi élet elvesztésének, a közszolgáltatás kiesésének és a kulturális örökség elvesztésének kockázata szempontjából kell biztosítani.”

Az OTSZ 140. § (1) bekezdése szerint: „A villámcsapások hatásaival szembeni védelmet norma szerinti – NV jelölésű – villámvédelemmel kell biztosítani

a) új építménynél,

b) a meglévő építmény rendeltetésének megváltozása során,

c) a meglévő építmény olyan bővítése esetén, melynek következtében az eredeti tetőfelület vízszintes vetülete 40%-ot meghaladó mértékben növekszik.”

Az OTSZ 141. § a) pontja alapján: „A villámcsapások hatásával szembeni védelem megfelelő, a) ha a villámvédelmi kockázatelemzéssel meghatározott, egy évre vetített kockázat az emberi élet elvesztésére vonatkozóan kisebb, mint 10-5, közszolgáltatás kiesésére kisebb, mint 10-3 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,

e. a villámvédelem vagy az építmény átalakítását, bővítését és a vonatkozó műszaki követelményben foglalt különleges eseményt követően kell elvégezni.”

Ad 5.) Az OTSZ 79.-80. §-ban foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.

Ad 6.) Az OTSZ 135.-138. §-ban foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.

Ad 7.) Az OTSZ 21. § (2) bekezdés, valamint az 5. melléklet 1. táblázata, valamint a 48. § (1) bekezdés alapján szükséges.

Ad 8.) 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 víztározóról és vízhálózatról együttesen került biztosításra, akkor a vízhozammérés csak a vízhálózatról kiveendő vízmennyiségre vonatkozik.”

Ad 9.) Az törvény 13. § (4) bekezdése figyelembe vételével szükséges.

Ad 10.) Az OTSZ 146-153. §-ban foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.

Ad 11.) Az OTSZ XXX. 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 12.) Az OTSZ 85. § alapján: (1) „Az építményekben – ha egyéb jogszabály másként nem rendelkezik – biztosítani kell a kárelhárítás során együttműködő szervek rádióforgalmazási feltételeit, melynek megfelelőségét a használatbavételi eljárást megelőzően vizsgálni kell.

(2) Az építményekben a kárelhárítás során együttműködő szervek által használt mindenkor rádiótávközlési rendszer vonatkozásában a beltéri kézi rádiós ellátottságot, azaz a kézi rádió berendezés számára az üzemszerű állapotot biztosító berendezés kiépítését az építmény tulajdonosának kell biztosítania.”

Ad 13.) 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 14.) Az OTSZ 79. § (1), (7) és a 80.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján.

Ad 15.) Az OTSZ 80. § (2) bekezdésében foglaltak alapján.

Ad 16.) Az OTSZ 26. § (3) bekezdésben, 25.§ (4) bekezdésben, valamint 28. § (1) és (3) bekezdésében foglaltak alapján.

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.

Illetékességemet a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdése, valamint ugyanezen rendelet 1. melléklete határozza meg.

Az önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 55. § (4) bekezdése alapján zártam ki.”

2. A Fővárosi Katastrófavédelmi Igazgatóság (1081 Budapest, Dologház utca 1.) a 2022. február 02-án kelt **35100/2142-2/2022.ált.** számú **szakhatósági állásfoglalásában** az **engedély megadásához vízügyi, vízvédelmi szempontból kikötésekkel** hozzájárult, amely állásfoglalás indokolási része szerint:

„Kérelmező hatóság az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. táblázata alapján szakhatósági állásfoglalást kért az FKI-KHO-tól tárgyi ügyben.

Az ÉTDR felületen elérhetővé tett tervdokumentáció, annak 2022. február 1. napjáig elérhetővé tett kiegészítése és a rendelkezésemre álló adatok érdemi vizsgálatát követően, az alábbiak figyelembevételével, a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Tárgyi területen új 78 lakásos lakóépület építését tervezik. A tervek szerint az épület 9 emelettel és 1 pinceszinttel fog rendelkezni. Az ingatlan vízellátása, szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetését közműhálózatra csatlakozással oldják meg. A garázsterület padlóburkolatát takarítógéppel tisztítják, a gép által összegyűjtött csurgalékvizeket olajfogóval ellátott padlóösszefolyón keresztül vezetik az egyesített rendszerű közcsatoma-hálózatba. A járda felületéről a csapadékvíz a zöld felületek irányába lefolyik, ahol elszikkad.

A GeoExpert Geotechnikai Tervező és Szakértő Kft. (2089 Telki, Levendula utca 19.; a továbbiakban: Szakértő) által készített, „HIDROGEOLÓGIAI SZAKVÉLEMÉNY Budapesten, a XIV. ker. Ajtósi Dürer soron létesítendő Dürer Parkban tervezett lakóépületek tervezéséhez” című hidrogeológiai szakvélemény (a továbbiakban: Hidrogeológiai szakvélemény) szerint az épület pinceszintje vízzáró szerkezetből lesz kialakítva. A vízzáró vasbeton alaplemez alsó síkja 105,9 mBf. értékben adták meg. Az épület víztelenítése céljából az épülettömb mellett vízzáró –a miocén agyagrétegbe kötött– zagyfal kialakítását tervezik.

Vízügyi és vízvédelmi szempontból megállapítható, hogy az önszilárduló zagyfal kiépülése annak közvetlen környezetében megváltoztatja a hidrogeológiai viszonyokat, lokálisan megváltoztatja a talajvíz szivárgási rendszerét, hatással van a talajvíz áramlására, továbbá annak visszaduzzasztását eredményezi, mely által a talajvízszint emelkedése következik be.

A Hidrogeológiai szakvélemény szerint a Budapest Építéshidrologiai Atlasza alapján a területen a becsült maximális talajvízszint 108,0 mBf. szinten, a mértékadó talajvízszint 108,5 mBf. szinten adható meg. A számítás eredménye alapján a talajvíz visszaduzzasztás értéke 0,27 m, kihatása 16,7 m, vagyis a visszaduzzasztás a legkedvezőtlenebb esetben is 0,27 méterrel emeli meg a talajvízszintet a beépítés 16,7 méteres környezetében. Szakértő megállapítása szerint „Mindez azt jelenti tehát, hogy szélső esetben rövid ideig közvetlenül a zagyfal környezetében maximálisan 27 cm vízszintemelkedés-visszaduzzasztás jöhet létre és a zagyfaltól már 16,7 méterre a hatás lecseng. Eleve ez az érték bőven alatta van a becsült maximum és a mértékadó vízszint közötti 50 cm-nek, de ráadásul legközelebbi épület a zagyfaltól csak 18-20 méterre van, így a visszaduzzasztás hatása már eliminálódik.”

Mindezek alapján Szakértő megállapította, hogy „Tehát kijelenthető, hogy a tervezett épületek és az építés alatti vízkizáró rendszer semmilyen káros hatással nem lesz a visszaduzzasztás szempontjából a környező épületekre.”

Fentiek alapján a benyújtott dokumentációkban foglaltak ellen vízügyi és vízvédelmi szempontból kifogást nem emelek.

Tárgyi létesítmény a Vgtv. 1. számú melléklet 12. (a) pontja alapján meghatározott **nagyvízi medret**, valamint a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1. § 11. pontja alapján meghatározott **parti sávot nem érint**.

Vízbázisvédelmi szempontból megállapításra került, hogy tárgyi terület a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási területek védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet szerint kijelölt vízbázis védőterületet **nem érint**.

A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. § (4) bekezdésében meghatározott 1:100 000 méretarányú országos érzékenységi térkép és a 2. számú melléklete alapján a terület szennyeződés érzékenysége: **érzékeny**.

A 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 3. § (12) bekezdése alapján az ÉME engedéllyel, vagy CE megfelelőségi jelöléssel rendelkező előkezelő berendezések létesítése, használatbavétele, üzemeltetése nem vízjogi engedély köteles tevékenység, ugyanakkor a szennyvízkibocsátással járó tevékenységet a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásai szerint csak érvényes engedély birtokában lehet végezni.

A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 8. § c) pontja értelmében a felszín alatti vizek jó állapotának biztosítása érdekében tevékenység csak úgy végezhető, hogy hosszú távon se veszélyeztesse a felszín alatti vizek jó állapotát, a környezeti célkitűzések teljesülését.

Tárgyi beruházás az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet alapján nemzetgazdasági szempontból **kiemelt jelentőségű ügy**.

A hatósági döntéshozatal a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet, a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet, a Vgtv., valamint a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény figyelembe vételével történt.

Szakhatósági állásfoglalásom 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 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet] 10. § (1) bekezdés 2. pontja, valamint illetékességét a 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 2. pontja szabályozza.”

3. A Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (1055 Budapest, Balaton utca 7-11. szám) a 2022. február 01-én kelt **1513-2/2022/h.** számú **szakhatósági állásfoglalásában az engedély megadásához nemzeti és szövetségi védelmi szempontból feltétellel hozzájárult**, amely állásfoglalás indokolási része szerint:

„A Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Nyugat-Pesti Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztály BP/2603/00118-4/2022. hivatkozási számon szakhatósági megkeresést küldött Budapest XIV. kerület, Zichy Géza utca 12. (32707/8 hrsz), DPR3 jelű, 78 lakásos lakóépület építése, 4 db új gépészeti felvonó berendezés létesítése, országos építési követelményektől való eltérés engedélyezése tárgyában.

A megkeresésben foglaltakat megvizsgáltam és az alábbiakat állapítottam meg:

- A tárgyi beruházás elhelyezkedéséből adódóan a MH BHD által üzemeltetett Kormányzati Célú Elkülönült Hírközlő Hálózat, valamint a Magyar Honvédség híradástechnikai rendszerei összeköttetéseinek működését befolyásolhatja.
- A honvédelemről és a Magyar Honvédségről, valamint a különleges jogrendben bevezethető intézkedésekről szóló 2011. évi CXIII. törvény (továbbiakban: Hvt.) 42. § (1) bekezdése értelmében a honvédelemért felelős miniszter által vezetett minisztérium vagyonkezelésében lévő ingatlanok (a továbbiakban: katonai objektumok) elsődleges rendeltetése a honvédelmi feladatok ellátásának biztosítása.
- A katonai objektumok rendeltetésszerű és biztonságos használata, azokon a felkészítési és kiképzési feladatok végrehajtása hozzájárul Magyarország alapvető védelmi képességei fenntartásához.

Figyelemmel arra, hogy a mikrohullámú rendszer működésének korlátozása a katonai objektumok rendeltetésszerű használatát negatívan befolyásolja, valamint arra, hogy a katonai objektumok – a hazai felkészítésen túl – Magyarország NATO tagságából eredő, valamint a nemzetközi szerződésekben vállalt kötelezettségek teljesítését is biztosítják, azok korlátozásmentes működése alapvető fontosságú, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Állásfoglalásom a honvédelemről és a Magyar Honvédségről, valamint a különleges jogrendben bevezethető intézkedésekről szóló 2011. évi CXIII. törvény 1. § (1), 21. § (1) d), 36. § (1) a), c)-e), 80. § 16. pontján alapszik.

A szakhatóság hatáskörét és illetékességét az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet, valamint az

egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. Építésügyi ügyek táblázat 22. pontja, a szakhatósági állásfoglalás elleni önálló jogorvoslat kizárására vonatkozó előírást az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 55. § (4) bekezdése tartalmazza.

Állásfoglalásomat a honvédelemért felelős miniszter nevében, a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2019. (III. 5.) HM utasítás 42. § (10)-(11)-(12) bekezdése alapján adtam ki.”

4. A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály (1051 Budapest, Sas utca 20-22. szám) a 2022. február 21-én kelt, **SZTFH-BANYASZ/199-3/2022.** számú **szakhatósági állásfoglalásában az engedély megadásához bányafelügyeleti szempontból kikötésekkel járult hozzá**, amely állásfoglalás indokolási része a következő:

„Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály a tárgyi építési engedélyezési eljárással kapcsolatosan, az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII.29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. táblázat 24. sora alapján megkereste a Bányafelügyeletet szakhatósági állásfoglalása kiadására.

Az építési terület nem felszínmozgás-veszélyes, és bányászati tevékenységgel sem érintett.

A rendelkező rész 1., 2. és 3. pontjában előírt feltételeket a Bányafelügyelet 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, a Bt. végrehajtásáról szóló 203/1998. (XII.19.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 4.§ (1) bekezdés ac) pontja, valamint az ásványi nyersanyagok és a geotermikus energia fajlagos értékének, valamint az értékszámítás módjának meghatározásáról szóló 54/2008. (III.20.) Korm. rendelet 2.§ (1b) bekezdése alapján tette, mivel számítása szerint az építés során kitermelt ásványi nyersanyag mennyisége meghaladja az 500 m³ mennyiséget, így a tárgyi eljárásban ásványvagyon-védelmi szempontból fennáll a hatásköre.

A rendelkező rész 2. és 3. pontjában előírtakat a Bányafelügyelet az alábbiakban részletezi:

Az ásványi nyersanyag mennyiségének meghatározását a Kérelmező elvégezte, földtani szakértő nem írta alá a dokumentumot. Előzetes közlése alapján 23709 m³ kavicsos homok (kódszám: 1472) ásványi nyersanyag kitermelése várható. Ebből 7153 m³ mennyiséget visszatöltenek, és 16556 m³ elszállításra kerül. A besorolást a Kérelmező a talajvizsgálati jelentés adatai alapján tette.

A földmunkák során a kitermelt nyersanyag mennyiségének és minőségének pontos meghatározását el kell végezni.

A fentiek alapján az ásványi nyersanyag értéke az elszállított – tehát nem az engedélyben foglalt terület tereprendezéshez felhasznált – 500 m³-t meghaladó térfogat (m³) x földtani szakértő által meghatározott fajlagos érték (Ft/m³).

A fizetendő bányajáradék mértéke ennek 50%-a.

A Bányafelügyelet felhívja a Kérelmező figyelmét, hogy a hulladékokról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény 2.§ (4) bekezdése és az építési és bontási hulladékok kezeléséről szóló 45/2004 (VII. 26.) BM-KvVM rendelet 7.§ alapján a tervezési területől elszállított, nem hulladéklerakóban véglegesen elhelyezett ásványi nyersanyag (végleges elhelyezés hulladékkezelési kódjai: D1, D4, D5) az építési engedéllyel össze nem függő célra felhasznált ásványi nyersanyagnak tekintendő.

A Bányafelügyelet az önbevallással kapcsolatos előírásokat a Vhr. 4.§ (4) és (5) bekezdése alapján tette. 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 Bányafelügyelet hatáskörét az 531/2017. (XII.29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. táblázat 24. sora állapítja meg. Illetékessége a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény (Bt.) 43.§ (1) bekezdésén alapul.

A jogorvoslati tájékoztatóban foglaltakat az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 55.§ (4) bekezdése írja elő.”

A 312/2012. R. 6. melléklet III. táblázata szerint az engedélyezési eljárásokban az építésügyi hatóságnak kell vizsgálnia meghatározott feltételek esetén a környezetvédelmi és természetvédelmi, műszaki biztonsági, és a közegészségügyi szakkérdéseket.

A fenti jogszabályhelyeken foglaltaknak megfelelően jelen döntésem rendelkező részében a környezetvédelmi és természetvédelmi, műszaki biztonsági, valamint a közegészségügyi szakkérdéseket vizsgáltam, kikötéseimet és figyelemfelhívásaimat feltüntettem.

I. A környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdéseket vizsgáltam, e szakkérdés tekintetében jelen döntésem rendelkező részében kikötéseket tettem, a tervezett építési munka a kikötésekben foglaltak figyelembevételével, környezetvédelmi és természetvédelmi érdeket nem sért.

A vizsgált szakkérdések:

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet] 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.**

A területileg illetékes elsőfokú környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti **előzetes vizsgálati eljárást folytatott le** a Budapest XIV. kerületi Dürer Kert és környéke Ingatlanfejlesztésének kapcsán, amelynek lezárásaként hozott **PE-06/KTF/01446-4/2021 számú határozatában** megállapította, hogy tárgyi ingatlanon a tervezett tevékenységnek **jelentős környezeti hatása nincs, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.**

A természet és a táj védelmére vonatkozó nemzeti és közösségi jogi követelményeknek való megfeleltetés kérdése:

A beruházással érintett ingatlan egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a *természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdés alapján ex lege védett területet nem érint. Az érintett terület az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KWM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része és a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben meghatározott országos ökológiai hálózat övezetének sem része.

A földtani közeg védelmére vonatkozó követelmények való megfelelés kérdése.

Az építészeti-műszaki tervdokumentációban foglaltak szerint tárgyi ingatlanon a - 1. szint kialakítása ~5,0 m mély munkagödör kiemelését teszi szükségessé.

A parkoló területeken keletkező csurgalékvíz és a mélygarázs takarításakor keletkező szennyvíz olaj- és iszapfogó műtárgyon keresztül jut a csatornahálózatba.

A beruházással érintett terület Környezetvédelmi Hatóság nyilvántartása szerint kármentesítést nem érint.

Megállapításra került, hogy a felszín alatti vizek és a földtani közeg szempontjából a tervezett beruházás jelentős környezeti hatással nem jár, a kivitelezési tevékenység során nem várható a talajt, mint földtani közeget érintő szennyező hatás.

A területen elvégzett talajmechanikai vizsgálatok alapján a terepszint alatt heterogén, törmelékes feltöltés található. Kémiai vizsgálatok nem készültek, de a Budapest területére jellemző hasonló feltöltések tapasztalatai alapján ezen rétegek szennyezettsége nem zárható ki.

Az építmény **zajkibocsátása**, illetve a **környezeti zaj-és rezgés elleni védelem** követelményeinek való megfeleltetés kérdése.

Zajvédelmi szempontból megállapítottam a 284/2007. (X. 29.) Korm. 4. § (3) bekezdés b) pontja értelmében, hogy Környezetvédelmi Hatóság gyakorolja az elsőfokú hatósági jogkört, mivel tárgyi létesítményre a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti előzetes vizsgálati eljárás került lefolytatásra.

Építés:

A tervezési helyszín Budapest XIV. ker. Ajtosi Dürer sor – Zichy Géza u. – Abonyi utca által közre zárt területen helyezkedik el, „Vi-2/14 jelű” (intézményi) területen.

Az előzetes vizsgálati eljárás során a Viva Natura Közhasznú Alapítvány (1037 Budapest, Bojtár u. 36. A ép. fszt. 10.) által készített „*Előzetes Vizsgálati Dokumentáció Budapest, XIV. ker., Dürer kert és környéke ingatlanfejlesztésének megvalósításához*” című dokumentáció került elbírálásra.

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.

Fentiekben hivatkozott dokumentáció zajvédelmi munkarészének számításai alapján megállapításra került, hogy az építés ideje alatt a zajkibocsátás a megengedett zajterhelési határérték alatt marad.

Amennyiben a zajterhelés túllépése várható, abban az esetben a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 13. § (1) bekezdés b) pontja szerint: „ *A kivitelező felmentést kérhet a külön jogszabály szerinti zajterhelési határértékek betartása alól a környezetvédelmi hatóságtól az építkezés közben előforduló, előre nem tervezhető, határérték feletti zajterhelést okozó építőipari tevékenységre.*”

Üzemelés:

A beépítésre kerülő gépi berendezések a magánszemélyek háztartási igényeit kielégítő tevékenységhez tartoznak, ezért a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés c) pontja szerint az nem tartozik a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet hatálya alá.

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. § (1) bekezdését figyelembe véve a Környezetvédelmi Hatóság hatáskörébe tartozó légszennyező pontforrás nem létesül. Tárgyi ingatlanon gázfogyasztók telepítését nem tervezik.

A kivitelezési munkák során diffúz porszennyezés következhet be, így a diffúz forrásra vonatkozó levegővédelmi követelményeket kell érvényesíteni a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 26. § (1) bekezdése értelmében.

Az építési tevékenység során keletkező építési hulladékok elszállításakor a közúti jármű üzemeltetője a szállított anyag által okozott levegőterhelés megelőzéséről gondoskodni köteles – a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdése értelmében.

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.

Felhívom a figyelmet, hogy

A **használatbavételi engedély kérelemmel együtt be kell nyújtani** a Környezetvédelmi Hatósághoz a **felelős műszaki vezető nyilatkozatát** arról, hogy a véglegessé vált építési engedélynek és a jóváhagyott építészeti-műszaki dokumentációnak stb. megfelelően végezték, illetve, hogy az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyisége elérte-e az *építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól* szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvM rendeletben [a továbbiakban:

A felelős műszaki vezető nyilatkozatának ki kell térnie arra is, hogy az építési-bontási hulladékokat az előírások szerint kezelték, és legkésőbb az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor a munkaterületről – engedéllyel rendelkező szervezet által engedéllyel rendelkező kezelőnek – hasznosításra, illetve ártalmatlanításra elszállították.

Amennyiben a keletkezett hulladék mennyisége elérte a 45/2004. (VII. 26.) BM-KvM rendelet szerinti küszöbértéket, a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 5. számú melléklet alapján elkészített építési/bontási hulladék nyilvántartó lapot, valamint a hulladék kezelését igazoló dokumentumokat be kell nyújtani.

A vonatkozó jogszabályi előírások, valamint kikötéseim betartásával a tervezett tevékenység táj- és természetvédelmi, valamint környezetvédelmi érdeket nem sért.

II. A műszaki biztonsági szakkérdéseket vizsgáltam, e szakkérdés tekintetében jelen döntésem rendelkező részében kikötéseket és figyelemfelhívásokat tettem, a tervezett építési tevékenység a kikötésekben és figyelemfelhívásokban foglaltak figyelembevételével, műszaki biztonsági érdeket nem sért.

A műszaki biztonsági szempontból tett kikötéseimet az alábbi jogszabályhelyek alapján tettem:

- A felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló 146/2014. (V. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban **146/2014. R.**) 2. § 10. pontja, és a 8. §-a.

A műszaki biztonsági szempontból tett figyelemfelhívásomat az alábbi jogszabályhelyek alapján tettem:

- a **146/2014. R. 2.** mellékletének II. pontja, valamint
- a Budapest Főváros Kormányhivatalának egyes ipari és kereskedelmi ügyekben eljáró hatóságként történő kijelöléséről, valamint a területi mérésügyi és műszaki biztonsági hatóságokról szóló 365/2016. (XI. 29.) Korm. rendelet 14. § 3. bekezdés a) pontja alapján írtam elő.

„14. § (3) a) engedélyezési és hatósági ellenőrzési jogkört gyakorol, a villamos összekötő vagy felhasználói berendezés üzembe helyezése esetén a balesetelhárítási, illetve az élet-, testi épség-, egészség-és vagyonvédelmet, valamint az üzembiztonságot szolgáló jogszabályi rendelkezések megtartásának vizsgálata céljából villamos biztonságtechnikai ellenőrzést folytat le igazgatási szolgáltatási díj ellenében.”

III. A közegészségügyi szakkérdéseket vizsgáltam, e szakkérdés tekintetében jelen döntésem rendelkező részében kikötéseket tettem, a tervezett építési tevékenység a kikötésben foglaltak figyelembevételével, közegészségügyi érdeket nem sért.

A higiénés és egészségvédelmi, az ivóvíz minőségi, a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos szakkérdéseket a közegészségügyi, járványügyi vonatkozású követelmények figyelembevételével és az alábbi jogszabályok alapján vizsgáltam:

- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet**,
- az ivóvíz minőségi követelményekről és az ellenőrzés rendjéről szóló **201/2001. (X.25.) Korm. rendelet**.
- a veszélyes anyagokkal és készítményekkel kapcsolatos egyes eljárások illetve tevékenységek részletes szabályairól szóló **44/2000. (XII.27.) EüM. rendelet**.

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 véleményt 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 településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló **252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet 9. § (2)** bekezdés **b)** pontja szerint:

„9. § (2) A központi építészeti tervtanács feladata, hogy

- b) véleményezze a **nemzetgazdasági szempontból kiemelt** jelentőségű ügy tárgyát képező építési beruházás épületeinek építészeti-műszaki dokumentációját, ha a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánító kormányrendelet erre kijelöli,”*

A **141/2018. R. 3. §** előírása szerint:

„3. § (1) A Kormány - a (3) bekezdésben foglalt kivétellel - a Beruházásokkal összefüggő, a 2. mellékletben meghatározott ingatlanokat érintő építészeti-műszaki dokumentációnak a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet 9. § (2) bekezdés b) pontja szerinti véleményezésével összefüggésben a központi építészeti-műszaki tervtanácsot jelöli ki.

(2) A Beruházásokkal összefüggésben településképi bejelentési eljárásnak nincs helye.

*(3) A 2. mellékletben foglalt táblázat 7., 7a., 8. és 11., 30., 33., 35., 37., 40., 41., 42., 48., 63., 67., 69. és 75. sora szerinti beruházás esetében építészeti-műszaki **tervtanács**i véleményt **nem kell** beszerezni, valamint **településképi véleményezési eljárást nem kell** lefolytatni.*

(4) A 2. mellékletben foglalt táblázat 32., 49., 58., 59., 62., 68. és 73. sora szerinti beruházás esetében településképi véleményezési eljárást nem kell lefolytatni.

(5) A 2. mellékletben foglalt táblázat 33. sora szerinti beruházás esetében

a) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 27. §-a szerinti közterület alakítási terv készítésének és alkalmazásának nincs helye,
b) az épület magassága és megjelenése vonatkozásában szakmai konzultációt nem kell lefolytatni.”

A fentiek alapján tárgyi eljárásban a központi építészeti-műszaki tervtanács véleményét nem kell beszerezni, valamint településképi véleményezési eljárást nem kell lefolytatni, ezért az **Építetőnek településképi véleményét, valamint tervtanácsai véleményét nem kellett benyújtania.**

Az **Étv. 18. § (1)** bekezdése kimondja, hogy építési munkát végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat, szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad.

A tárgyi építési területet magába foglaló területen a **Budapest Főváros Közgyűlésének** Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló **5/2015. (II.16.) Önkormányzati rendelete** (a továbbiakban **FRSZ**) és mellékletei, valamint a kérelem előterjesztésekor érvényben lévő, 2021. április 24-étől a Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testületének Zuglói kerületi építési szabályzatáról szóló **11/2021. (III.26.) önkormányzati rendelete** (a továbbiakban: **ZÉSZ**) és **1. számú mellékletét** képező szabályozási terv (a továbbiakban **SZT**) a hatályosak.

A tárgyi építési tevékenységgel érintett ingatlan az **FRSZ** alapján **Vi-2:3.5 (2.5+1.0)** jelű – „Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület” területfelhasználási egységbe, az **SZT 12. sorszámú tervlapja** szerint a **Vi-2/14** jelű (419. sorszámmal jelölt) – „Vegyes területen belül intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) alövezete” építési övezetbe tartozik.

Az országos építési szakmai követelményeket az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet** (a továbbiakban **OTÉK**) az intézményi vegyes területre vonatkozó 17. §-a ekként szabályoz:

„**17. § (1)** Az intézményi vegyes terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézményi vegyes területen elhelyezhető épület - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű, munkásszállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti és
- e) sport rendeltetést is tartalmazhat.”

A **ZÉSZ 59. § (4)** bekezdése ekként rendelkezik:

„**59. § (4)** A 419-es jelű tömb területén Vi-2/14 jelű építési övezetbe sorolt építési telken lakó rendeltetés elhelyezhető, az összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – alapértéke: 600 m²/db.”

A **141/2018. R. 6/E. § 23. pontja** ekként szabályoz:

„**23. a telken lakó rendeltetésű épület és a lakó rendeltetéshez kapcsolódó egyéb funkciójú épület is elhelyezhető, azzal, hogy az elhelyezhető lakások száma és méretezése nem korlátozott a 32707/4, 32707/5, 32707/6, 32707/8 és 32707/9 helyrajzi számú ingatlanok, valamint az ezen ingatlanokból a telekalakítási eljárás során kialakuló új ingatlanok tekintetében...**”

Fentiek alapján a tárgyi ingatlanon lakó rendeltetésű épület, lakásszám korlátozás nélkül elhelyezhető.

A tárgyi ingatlanra vonatkozóan a **141/2018. R. sajátos előírásokat** határoz meg, a kérelem előterjesztésekor, azaz 2021. november 09-én hatályba lépett **620/2021. (XI. 8.) Korm. rendelettel módosított 6/E §-ában** az alábbiak szerint:

„**6/E. § (1)** A 2. mellékletben foglalt táblázat 33. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:33 mezőjében megjelölt telkekre és ingatlanokra a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2)-(3) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy

a) a hatályos településrendezési terv és az **OTÉK** előírásait a (2)-(3) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni,

b) ha a hatályos településrendezési terv és az OTÉK a beépítés (2)-(3) bekezdésben meghatározott sajátos szabályaival ellentétes, vagy azzal össze nem egyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet és az OTÉK-ot nem lehet alkalmazni.

(2) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:33 mezőjében megjelölt telkekre és ingatlanokra meghatározott **sajátos beépítési szabályok**:

1. a **terepszint alatti beépítettség** legnagyobb mértéke **70%**,
 2. a **terepszint feletti beépítettség** legnagyobb mértéke **50%**,
 3. a **parkolási szintterületi mutató** megengedett legnagyobb értéke **1,4 m²/m²**,
 4. az **általános szintterületi mutató** megengedett legnagyobb értéke - az 5. alpontban foglalt kivétellel - **3,5 m²/m²**,
 5. a 32707/7 helyrajzi számú ingatlan tekintetében az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke **2,5 m²/m²**,
 6. a telkek beépítési módja **szabadon álló**,
 7. a kialakítható telek legkisebb területe nem meghatározott,
 8. a **zöldfelület** megengedett legkisebb mértéke **30%**,
 9. az **épületmagasság** megengedett legnagyobb mértéke **35 méter**,
 10. az építési hely az érintett ingatlanok teljes területe,
 11. az előkert, az oldalkert és a hátsókert mérete **0 méter**,
 12. a meglévő és újonnan megvalósuló épületekhez - akár szomszédos ingatlanon lévő épületekhez is - lehet zártan csatlakozni,
 13. a beruházással összefüggésben megvalósuló építmények között **nem kell telepítési távolságot tartani**, azok a telekhatárokon is csatlakozhatnak egymáshoz,
 14. az ingatlanokon létesíthető kapubehajtó megengedett legnagyobb szélessége **10 méter**,
 15. az ingatlanokon nyitott vagy részben fedett gépkocsilehajtó létesíthető,
 16. az ingatlanok feltárása a szükséges számú kapubehajtóval történhet,
 17. ha az ingatlan több közterülettel vagy magánúttal is határos, a gépjárművel való kiszolgálást biztosító új kapubehajtót az erre alkalmas közterületről vagy magánútról kell biztosítani,
 18. a kapubehajtót az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepet betöltő útról vagy más, a közforgalom számára megnyitott vagy attól elzárt magánútról is lehet biztosítani,
 19. a beépítésre szánt terület megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút a közforgalom számára megnyitott vagy attól elzárt magánútként vagy más útként - az út vagy útszakasz hosszára, alakjára, méretére, hálózati szerepére és egyéb utakhoz való csatlakozására vonatkozó korlátozás nélkül - alakítható ki,
 20. a beépített területbe nem kell beszámítani az átriumot, a fedett udvart, az előtetőt, a legalább három oldalról nyitott fedett területet,
 21. új épület építése esetén a 100 m²-nél nagyobb alapterületű összefüggő lapostető 50%-án zöldtető létesíthető,
 22. a tetőtérben több építményszint is kialakítható,
 23. a telken lakó rendeltetésű épület és a lakó rendeltetéshez kapcsolódó egyéb funkciójú épület is elhelyezhető, azzal, hogy az elhelyezhető lakások száma és méretezése nem korlátozott a 32707/4, 32707/5, 32707/6, 32707/8 és 32707/9 helyrajzi számú ingatlanok, valamint az ezen ingatlanokból a telekalakítási eljárás során kialakuló új ingatlanok tekintetében,
 24. a telek természetes terepszintje tartós vagy végleges kialakítással legfeljebb **1,5 méterrel** változtatható meg,
 25. az ingatlanoknak a terepszint alatt beépíthető területét és a terepszint feletti területét nem szükséges közhasználat céljára fenntartani és megnyitni, az ingatlanok vonatkozásában közcélú parkolóhely vagy más járműtároló létesítésére és fenntartására irányuló kötelezettség nem áll fenn,
 26. az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a **35 métert**, egyéb magasságra vonatkozó korlátozás - a 9. pontban foglalt kivétellel - nincsen.
- (3) A (2) bekezdés 9. pontjának alkalmazása során az épületmagasságot az e § hatálybalépésekor hatályos OTÉK-ban foglalt követelmények szerint kell számítani."

A tervezett állapot szerinti beépítési paraméterek az alábbiak:

A telek teljes területe:	4.366 m ² ,
Beépítés mód:	szabadonálló,
Tervezett beépítettség terepszint felett:	43,83 % (< 50 %)

Tervezett beépítettség terepszint alatt:	57,24 % (< 70 %),
Parkolási szintterület mutató:	0,71 m ² /m ² (< 1,4 m ² /m ²),
Általános szintterület mutató:	2,22 m ² /m ² (< 3,5 m ² /m ²),
Kialakításra kerülő zöldfelület:	42,06 % (> 30 %)
Tervezett épületmagasság:	21,89 m (< 35 m)

A **ZÉSZ 25. § (6)** bekezdése alapján, az épület legmagasabb pontját a Szabályozási terv, vagy az övezeti előírások határozzák meg, annak hiányában a **ZVR** előírásait kell érvényesíteni.

Budapest Főváros XIV. Kerület Képviselő-testületének Zugló városképvédelméről szóló **10/2021. (III. 26.)** önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **ZVR**) 15. §-a szerinti 5. melléklet alapján az épület legmagasabb pontja **25,0 méter** lehet.

Fenti előírás kapcsán a **141/2018. R. 6/E. § (2)** bekezdés **26.** pontja eltérő szabályozást határoz meg, így a benyújtott tervdokumentáció alapján a tervezett lakóépület legmagasabb pontja – az **OTÉK 1. melléklet 32.** pont szerinti fogalom-meghatározás figyelembevételével – 32,56 m, ami **kevesebb, mint 35,0 m.**

A **ZÉSZ/SZT** és az **FRSZ/TSZT** alapján korlátozás a területet nem érinti.

A kérelem mellékleteként benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentációt megvizsgálva megállapítottam, hogy a tervezett építési munka az FRSZ és a 141/2018. R.-ben foglaltak figyelembevételével a ZÉSZ előírásainak megfelel.

A **312/2012. R. 18. § (1)** bekezdés **h)** pontja alapján:

*„18. § (1) Az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelem elbírálása során vizsgálja, hogy
h) a tervezett építészeti-műszaki megoldásnak az országos építési követelményektől való eltérése engedélyezett-e vagy engedélyezhető-e, valamint”*

A **312/2012. R. 36. § (1)** és **(2)** bekezdése **b)** pontja szerint:

„36. § (1) Az OTÉK IV. Fejezetében foglalt előírásoktól eltérő műszaki megoldás tervezése esetén az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezésére az OTÉK 111. § (4) bekezdésében foglaltak tekintetében - figyelemmel a természeti erőforrások fenntarthatóságának biztosítására vonatkozó követelményekre - az építésügyi hatóságtól engedély kérhető.

(2) Az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezése iránti kérelmet elő lehet terjeszteni

b) az építési vagy a fennmaradási engedély iránti kérelemmel együtt,”

Az **OTÉK 111. § (4)** bekezdés **a)** pontjában foglaltak szerint:

„111. § (4) Az eltérő megoldás

a) az egészségvédelem, valamint a természeti erőforrások fenntartható használatának biztosítása szempontjából az 56/B. §, a 66. §, a 70. §, a 71. §, a 72. § (7) bekezdése, a 73. §, a 77. § (4)-(5) bekezdése, a 79. § (2) bekezdés b) pontja, a 82. § (2) bekezdés a)-b) pontja, a 82. § (9) bekezdése, a 85. §, a 86. § (1) bekezdése, a 88. § (3) bekezdése, a 89. § (2) bekezdése, a 90. § (2)-(4) bekezdése, a 92. § (5)-(6) bekezdése, a 99. § és a 103. § (1)-(2) bekezdése, továbbá a honvédelmi, katonai, és a nemzetbiztonsági célú építmények esetében a 46. § (1) bekezdése tekintetében az egészségügyi követelmények figyelembevételével, valósítható meg.”

Az országos építési követelményektől való eltérés iránti kérelem a következőre vonatkozik:

Az **OTÉK 99. § (9)** bekezdése:

„99. § (9) Élelmiszer tárolására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló helyiségből WC-, vízfelvételi szerelvényekkel felszerelt helyiség közvetlenül nem nyílhat.”

Az egyterű lakótérrel (konyha-étkező-nappali) rendelkező lakások és azok illemlhelyinek elválasztását több esetben csak egy ajtó beiktatásával valósítanak meg az **OTÉK 99. § (9)** bekezdésében foglaltaktól eltérően.

Jelen esetben az **111. § (4)** bekezdés **a)** pontja alapján a kérelemben megjelölt jogszabályhely tekintetében lehetőség van eltérés iránti kérelem benyújtására.

A kérelem mellékleteként benyújtott **eltérési engedély iránti kérelem** alapján:

„Eltérő megoldás indoklása:

1. a lakásokban kialakított funkcionális területeket, az egy háztartásban belüliek használják, közhasználatú helyiség funkció nincsen.
2. a helyiségen belül higiéniai elvárások biztosítottak, kézmosási és kéztörlési lehetőség a helyiségből való kilépés előtt biztosított.
3. a WC szellőzés depresszív, a levegő a szellőző berendezés felé áramlik.
4. közérdeket nem sért.
5. az élet és az egészség védelmével, a biztonságos használhatósággal kapcsolatos érdeket nem sért.
6. vészhelyzetet nem teremt.
7. a szomszédos önálló rendeltetési egységhez fűződő használati jogokat nem korlátozza.
8. az építmények használati feltételeinek biztosítása szempontjából a rendeltetésszerű, higiéniai és biztonságos használati követelményei biztosítottak.”

Eljárásom során – különös tekintettel az **OTÉK 53. §**-ban meghatározott higiéniai az egészségvédelmi szempontokra – megállapítottam, hogy a lakásokban a konyha-étkező-nappali és az illemhely közti egy ajtóval történő megvalósítás a műszaki leírásban részletezett műszaki megoldások alkalmazásával **higiéniai az egészségvédelmi szempontból kockázatot nem jelent.**

Jelen eljárásba bevont tűzvédelmi szakhatóság az általános érvényű előírásoktól való eltérő műszaki megoldások tekintetében szakhatósági állásfoglalásában kifogást nem emelt, valamint eljárásom során megállapítottam, hogy azok engedélyezésének közegészségügyi akadálya nincs.

A fentiek figyelembevételével az OTÉK 99. § (9) bekezdésében meghatározott, a kérelem szerinti általános érvényű előírásoktól való eltérő műszaki megoldásra az OTÉK 111. § (4) bekezdésének a) pontjában foglaltak figyelembevételével az eltérési engedélyt megadtam.

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 felvonókról, mozgólépcsőkről 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.

Az **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 **Étv. 31. §**-a rögzíti az építményekkel szemben támasztott követelményeket.

Az **Étv. 31. § (2) bekezdése** értelmében az építmények és azok részeinek építése során érvényre kell juttatni az országos építési szakmai követelményeket.

Az országos építési szakmai követelményeket az **OTÉK** rögzíti.

Az **OTÉK 42. §** alábbiakban hivatkozott jogszabályhelyei szerint:

„42. § (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához - a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában a (10) és a (11) bekezdésben foglaltak kivételével - legalább a (2) és a (4) bekezdésben előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani. Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében - a (10) bekezdésben foglaltak kivételével - csak a

bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett. Védett épületek (műemlék, helyi egyedi védelem) bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetésmódosítása esetében - a (10) bekezdésben foglaltak kivételével - nem kell a gépjárművek elhelyezését biztosítani.

(2) Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken - a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában - a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(5) A telken a 7. számú melléklet szerint számított kerékpár elhelyezését kell biztosítani minden olyan rendeltetésű építményhez, ahol rendszeres kerékpárforgalomra kell számítani."

A 141/2018. R. gépjármű-, és kerékpár elhelyezés tekintetében speciális szabályokat nem tartalmaz.

A ZÉSZ gépjármű elhelyezésre vonatkozó előírásai ekként szabályoznak:

„33. § (1) Új épület építése; meglévő épület bővítése; építmény rendeltetés-változtatása esetén e rendelet rendelkezései és a 4. melléklet alapján megállapított számú jármű elhelyezéséről kell gondoskodni.

(2) Meglévő épülethez kötődő jármű elhelyezést érintő szerzett jogokat a hatósági iratok, vagy azok hiányában az építéskor hatályos jogszabályok alapján kell figyelembe venni.

(3) A szükséges elhelyezendő járművek számát önálló rendeltetési egységenként, egészen kerekítve kell megállapítani.

(4) Nem kell biztosítani jármű elhelyezését a járműtároló- és gépészeti helyiségekhez és a lakáshoz tartozó erkélyhez, loggiához, teraszhoz és a melléképítményben lévő tárolóhoz.

37. § A – 77. § szerinti – Városház központi területen a 33. § (1) bekezdésben előírt személygépjárművek számától városrendezési megállapodásban meghatározott feltételekkel el lehet térni:

a) szállás jellegű rendeltetés esetén legfeljebb 80 %-kal,

b) iroda és kereskedelmi rendeltetés esetén legfeljebb 60 %-kal és

c) a további rendeltetések – kivéve a lakó rendeltetést és a 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikkeket értékesítő üzletet – esetén legfeljebb 40 %-kal.

38. § (1) Amennyiben az 4. melléklet a rendeltetéshez tartozóan kerékpár, autóbusz elhelyezéséről nem rendelkezik, akkor elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

(2) Kerékpáronként legalább 1 m² alapterülettel számított tárolási helyet kell kialakítani, mely során 3,5 m²-nél kisebb alapterületű helyiség nem vehető figyelembe.

39. § (1) A járművek elhelyezését telken belül kell biztosítani, kivéve, ha a parkolóhely telken belüli kialakítása – konzultáció keretében adott szakmai véleményben megállapítottan –

a) műszaki ok miatt nem lehetséges;

b) a telekre előírt zöldfelület kialakításának sérelmével járna; vagy

c) a csatlakozó közhasználatú terület zöldfelületének sérelmével járna.

(2) A járművek telken belüli elhelyezésétől a (3)-(4) bekezdések esetei szerint lehet eltérni.

(3) Parkolóhely – légvonalban mérve 500 méteren belül – másik telken biztosítható, ha az ott lévő rendeltetésekhez szükséges parkolóhelyszámot meghaladóan szabad parkolóhelyként áll rendelkezésre és a parkolóhelyeket – használati jog vagy településrendezési kötelezettség tényének feljegyzésével – az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzéssel biztosítják mindaddig, míg az elhelyezési kötelezettség – a kapcsolt rendeltetést tartalmazó épület bontásával – meg nem szűnik vagy a teljesítés más módját az építető nem igazolja.

(4) Parkolóhely – önkormányzati rendelet előírásai szerint, városrendezési megállapodás alapján – a telken kívül önkormányzati területen is kialakítható, vagy pénzben is megváltható.

(5) A rendeltetéshez – a 33. § és a 37. § alapján megállapított – elhelyezendő járművek számától el lehet térni legfeljebb 50 %-os mértékkel a (6) bekezdésben előírtak szerint.

(6) Az (1) bekezdés, a (5) bekezdés és a 37. § eseteiben – a telek kialakult állapotára, beépítési módjára, övezeti jellemzőire, településen belüli elhelyezkedésére tekintettel, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára, továbbá Zuglói közlekedési koncepciójával való összhangra is kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban részletesen meghatározott feltételek mellett el lehet térni.

41. § (1) Új épület építése; meglévő épület bővítése; építmény rendeltetés-változtatása esetén – szállítás céljára – a rendeltetésekhez szükséges rakodóhelyek számát konzultáció keretében adott szakmai véleményben kell meghatározni.

(2) Ha az (1) bekezdés szerint számú rakodóhely telken belül nem megoldott, vagy nem alakítható ki, akkor városrendezési megállapodásban kell tisztázni a biztosításának feltételeit”

A **ZÉSZ 4.** mellékletének **3. és 4.** pontjai szerint, a 80 m²-t el nem érő hasznos alapterületű lakás önálló rendeltetési egysége után 1 db, míg a 80 m²-t elérő hasznos alapterületű lakás önálló rendeltetési egysége után 2 db személygépkocsi elhelyezése szükséges.

Az új, 78 lakásos lakóépület esetébe:

80 m² alatti lakások száma: 21+14+27=62 db

80 m² feletti lakások száma: 5+5+5=15 db → 15x2=30 db

összesen: 62+30 = **92 db** gépjármű elhelyezése szükséges, amelyet az **Építető** az épület két szintjén valósít meg.

Érkezési szinten: 25 db parkolóállás, és az 1 parkolószinten: 68 db parkolóállás (ebből 2 db mozgáskorlátozott parkolóállás), azaz összesen: 25+68= 93 db

A **ZÉSZ 4.** mellékletének **29.** pontja szerint, lakás önálló rendeltetési egység minden megkezdett 80 m² nettó alapterülete után 1 db elhelyezési kötelezettség keletkezik.

Az új lakóépület esetébe: 5735,78 m² / 80 = 72 db kerékpár elhelyezése lenne szükséges, de az ingatlanon belül összesen **103 db** kerékpártároló kerül elhelyezésre.

A benyújtott tervdokumentáció szerint a szükséges mennyiségű parkolóhely és kerékpártároló a tárgyi ingatlanon belül biztosított.

A **141/2018. R. 6/E. § (2)** bekezdés **25.** pontja szerint, az ingatlanoknak a terepszint alatt beépíthető területét és a terepszint feletti területét nem szükséges közhasználat céljára fenntartani és megnyitni, az ingatlanok vonatkozásában közcélú parkolóhely vagy más járműtároló létesítésére és fenntartására irányuló kötelezettség nem áll fenn.

A tervezett építési munka az **Étv. 31. §-ában** és az **OTÉK-ban** rögzített feltételeknek megfelel.

Az **Étv. 36. § (1)** bekezdése határozza meg, hogy a jogszabályok keretei között mely feltételek teljesülése esetén adható építési engedély.

A **312/2012. R. 18. § (1) és (3)** bekezdése rögzíti, hogy az építésügyi hatóságnak az építési engedély iránti kérelem elbírálása során miről kell meggyőződnie.

A tervezett építési munkák a kérelem mellékleteként benyújtott építészeti-műszaki leírásban foglaltak figyelembevételével kielégítik a vonatkozó biztonsági, környezetvédelmi, műszaki és egyéb követelményeket.

A vonatkozó nemzeti szabványtól eltérő műszaki megoldás alkalmazására nem került sor.

A tárgyi ingatlant az **Étv. 20. - 22. §-ában** szabályozott változtatási, telekalakítási, illetőleg építési tilalom nem terheli.

Az építési munkával érintett telek **rendezett**.

Az **Étv. 36. § (1)** bekezdése értelmében építésügyi hatósági engedély törvényben, kormányrendeletben meghatározottak szerint akkor adható, ha a kérelem és mellékletei, valamint a kérelmezett tevékenység megfelel a jogszabályokban meghatározott szakszerűségi követelményeknek.

Az **Étv. 48. § (5)** bekezdéséből következően szakszerű az építési tevékenység, ha azt a helyi építési szabályzat rendelkezéseinek megfelelően, valamint az alapvető követelmények, a tevékenységre vonatkozó szakmai szabályok, előírások megtartásával végzik.

A fent idézett jogszabályhelyeken foglaltaknak a tervezett építési tevékenység a határozatom rendelkező részében meghatározott feltételek teljesítésével az Étv. 36. §-ban, és a 312/2012. R. 18. §-ban, a 146/2014. R., valamint a 141/2018. R. fent idézett rendelkezéseiben meghatározottak szerint megfelel, ezért az építési engedélyt megadtam.

A határozatom rendelkező részében ismertetett építésügyi hatósági feltételeket, figyelemfelhívásokat, általános előírásokat és tájékoztatásokat a következő jogszabályok vonatkozó rendelkezései alapján tettem:

1. pont

Az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről szóló **4/2002. (II. 20.) SzCsM-EüM együttes rendelet 4. melléklet III. cím 11.8. pontja.**

2. pont

Az **Étv. 31. § (1) bekezdés c)** pontja szerint az építmény elhelyezése során biztosítani kell a környezetvédelem és a természetvédelem sajátos követelményeit és érdekeit.

3. pont

A **191/2009. R. 5. § (6) bekezdése.**

4. pont

Az **Étv. 31. § (1) bekezdés a)** pontja értelmében az építmény elhelyezése során biztosítani kell az építmény, továbbá a szomszédos építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát.

5 - 6. pontok

Az **OTÉK 47. § (8) bekezdése** értelmében a telek, terület csapadékvíz-elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületen kárt (átázást, kimosást, korróziót stb.) ne okozzon, és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza.

Az **Étv. 31. § (4) bekezdése** szerint az építménynek és részeinek (önálló rendeltetési egység) építése, felújítása, átalakítása, bővítése, helyreállítása, korszerűsítése során biztosítani kell:

„b) hogy az építmény rendeltetésszerű használatával járó környezeti terhelés az adott helyen megengedett mértéket ne lépje túl, valamint,”

7. pont

Az **Étv. 47. § (2) bekezdés e)** pontja szerint az építésügyi hatóságnak külön kormányrendeletben foglaltak szerint el kell rendelnie az építmény környezetéből az építési tevékenység során keletkezett építési hulladék, maradék építőanyag és építési segédeszközök elszállítását, a környezetnek és a terep felszínének az eredeti vagy az engedélyezett állapotban történő kialakítását, a környezetben okozott károk megszüntetését.

A **312/2012. R. 18. § (1) bekezdés ea) és eb)** pontjai értelmében az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelem elbírálása során vizsgálja, hogy a használatbavételi engedély megkéréséig biztosítható-e az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságához szükséges járulékos építmények telken belüli elhelyezése, valamint a közlekedési hálózathoz való csatlakozás.

8 – 9. pontok

Az **OTÉK 50. § (3) bekezdés d)** pontja értelmében az építménynek meg kell felelnie a rendeltetési célja szerint a biztonságos használat és akadálymentesség követelményének.

Az **OTÉK 68. § (1) bekezdése** szerint az építményben, építményrészben minden olyan padlószintet, amelynek használata során a használókra nézve a kiesés, leesés kockázata fennáll, a biztonságos használat érdekében korláttal vagy mellvédfallal kell ellátni. A korlátot úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy egy 120 mm átmérőjű tárgy ne férjen át a nyílásain, és ne tartalmazzon felmászást elősegítő, fellépőként szolgáló elemeket. A korlátot, mellvédfalat az előírt vízszintes terhelések elviselésére alkalmas szerkezettel kell kialakítani, szükség esetén figyelembe véve a tolongó tömeg okozta hatásokat is. Az üvegezést tartalmazó korlátot biztonsági üvegezéssel kell kialakítani.

Az **OTÉK 68. § (2) bekezdése** értelmében a biztonságos gyalogos közlekedés céljára az 1,0 m-nél hosszabb vízszintes vetületű lépcsőt, rámpát, lejtőt fogódzkodóval kell tervezni és megvalósítani.

10 – 11. pontok

Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló **176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet,**

Az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló **7/2006. (V. 24.) TNM rendelet**.

A **7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 8. melléklet 2. pont 2.1. alpontja** szerint:

„2. Az új építésű és a jelentős felújítás alá vont, tíznél több parkolóhellyel rendelkező lakóépületek esetében a 3.1. és 3.2. alpontban foglaltak szerint minden parkolóhelyen olyan elektromos fogadócsatlakozást biztosító létesítményt (az elektromos kábelek továbbvezetésére szolgáló szerkezetet) kell telepíteni, amely lehetővé teszi elektromos járművek részére alkalmas töltőpontok későbbi időpontban való telepítését, ha 2.1. a parkoló az épületen belül helyezkedik el, és - a jelentős felújítás alá vont épületek esetében - a felújítási munkálatok a parkolóra vagy az épület elektromos infrastruktúrájára is kiterjednek; vagy ...”

12. pont

Budapest Főváros XIV. Kerület Képviselő-testületének rendelete **Zugló városképvédelméről** szóló **10/2021. (III. 26.)** önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: **ZVR**) 21. pontban található **35. § (1) és (2)** bekezdései ekként rendelkeznek:

„21. Gépkocsilehajtó

35. §(1) Nyitottan megépített gépkocsilehajtót – a műszakilag lehetséges mértékig – zöldtetővel, vagy növényvel takart pergolával kell takarni.

(2) A nyitott rámpát határoló támfalat növényzettel befuttatva kell kialakítani.”

13. pont

A **141/2018. R. 1. melléklet 22. sora** rögzíti, hogy **BFKH** az eljáró hatóság a közterületen és belterületen lévő fás szárú növények kivágásával és pótlásával kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokban.

14. pont

A **Kötv. 7. § 20. pont a)** alpontja és a **23/C. § (1)-(6)** bekezdései az alábbiak szerint szabályoznak:

„7. § 20. Nagyberuházás: az alábbi, földmunkával járó beavatkozás, fejlesztés, beruházás:

a) a bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás,

23/C. § (1) Nagyberuházás esetén - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni.

(2) Előzetes régészeti dokumentációnak minősül a hatástanulmány is, ha a tartalmát és az elkészítéséhez alkalmazott módszereket tekintve megfelel az előzetes régészeti dokumentáció fogalmi feltételeinek, és alkalmas az elvégzendő régészeti feladatellátás módjának, valamint idő- és költségvonzatának meghatározására.

(3) Az előzetes régészeti dokumentációt a beruházóval kötött írásbeli szerződés alapján a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv készíti el.

(4) Az előzetes régészeti dokumentáció adattartalmának meghatározásához a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv megkeresésére a gyűjtőterületén érintett múzeum köteles a szakmai adatbázisában szereplő adatot ingyenesen, teljességi nyilatkozattal nyolc napon belül a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv rendelkezésére bocsátani.

(5) Az előzetes régészeti dokumentáció készítése során - a jogszabályban meghatározott kivételekkel - próbafeltárást kell végezni, amely nem a megelőző feltárás része.

(6) A jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv az előzetes régészeti dokumentáció keretében végzett régészeti feladatellátás jogszabályban meghatározottak szerinti elvégzésébe más feltárással jogosult intézményt, és - kizárólag alvállalkozóként - akkreditált szervezetet vonhat be.”

A tárgyi beruházás teljes bekerülés költsége meghaladja a Kötv. 7. § 20. pont a) alpontjában meghatározott bruttó 500 millió forintos értékhatárt.

Építtető az eljárás során benyújtotta a tárgyi ingatlanra vonatkozóan elkészített előzetes régészeti dokumentációt, amely alapján **a kivitelezési tevékenység földmunkái régészeti megfigyelés mellett végezhetőek.**

A **Kötv. 23/E. §** alábbiakban hivatkozott bekezdései a következőképpen rendelkeznek:

„23/E. § (1) A beruházó a megelőző feltárás elvégzésére írásbeli szerződést köt, ha a megelőző feltárás elvégzésére a terület rendelkezésre áll.

(2) A Magyar Nemzeti Múzeum a beruházó szerződés-kötési szándékáról, annak kézhezvételét követő 5 napon belül értesíti a nagyberuházás megelőző feltárásának elvégzésére jogosult intézményt és koordinálja a szerződés-kötést.

(2a) A nagyberuházást megelőző feltárást a gyűjtőterületén érintett megyei hatókörű városi múzeum, Budapesten a Budapesti Történeti Múzeum végezheti jogszabályban meghatározottak szerint.

(2b) A nagyberuházást megelőző feltárás régészeti szaktevékenységének elvégzésébe

a) a gyűjtőterületén érintett területi múzeumot kapacitása erejéig kötelezően be kell vonni,

b) további kapacitáshiány esetén kizárólag más, a 20. § (4) bekezdése szerinti feltárásra jogosult intézmény vonható be.

(3) A (2b) bekezdés szerinti bevont feltárásra jogosult intézmény a régészeti szaktevékenység ellátásában további közreműködőt nem vehet igénybe.

(4) Ha a gyűjtőterületén érintett megyei hatókörű városi múzeum, Budapesten a Budapesti Történeti Múzeum a megelőző feltárásra vonatkozó szerződést a 22. § (11) bekezdésében meghatározott 15 napos határidőn belül nem köti meg, akkor a Magyar Nemzeti Múzeum gondoskodik a régészeti feladatellátás elvégzéséről.

(4a) A (4) bekezdés szerinti esetben a kultúráért felelős miniszter - a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről szóló 1997. évi CXL. törvény 40. § (3) bekezdése alapján a működési engedély módosításával - hivatalból indított eljárásban dönt a megyei hatókörű városi múzeum régészeti gyűjtőkörének lezárásáról. Az eljárásban a kulturális örökség védelméért felelős miniszter egyetértési jogot gyakorol.

(5) Nagyberuházás megvalósítása esetén a régészeti földmunka, valamint a kivitelezés földmunkái régészeti megfigyelés mellett végezhetőek.

(6) A nagyberuházáshoz kapcsolódó régészeti megfigyelés biztosítására a (2a)-(3) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni.

A régészeti megfigyelés során előkerülő régészeti lelőhelyek feltárási módjáról és feltételeiről jogszabályban meghatározottak szerint a hatóság dönt.

(8) Ha a nagyberuházás esetén végzett régészeti feladatellátás idő- és költséghatára a teljes felületű feltárást nem teszi lehetővé, és a beruházó nyilatkozata alapján az elfedés műszakilag megvalósítható, a lelőhely jogszabályban meghatározott módon elfedhető. A nyilvántartott régészeti lelőhely elfedése a lelőhely fizikai állapotromlását nem eredményezheti.

(9) Ha a beruházó nyilatkozata alapján az elfedés műszakilag nem valósítható meg, akkor a régészeti megfigyelés keretében régészeti bontómunkát kell végezni."

A fent leírtak alapján a tervezett földmunkák idejére a régészeti megfigyelést a 23/E. § (5) bekezdése írja elő.

A régészeti megfigyelés megkezdésének bejelentését a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló **68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet** (a továbbiakban **68/2018. R.**) **29. § (1)** bekezdése alapján írtam elő.

A bejelentést a **68/2018. R. 7.** mellékletében meghatározott tartalommal és mellékletekkel ellátott formanyomtatványon kell megtenni.

A régészeti bontómunkával kapcsolatos figyelemfelhívást **68/2018. R. 35. § (1) és (2)** bekezdése alapján tettem.

A régészeti leletekkel kapcsolatos tájékoztatás a **Kötv. 24. § (2)** bekezdésén, valamint a **19. § (2)** bekezdésén alapul, amely jogszabályhelyek az alábbiak szerint rendelkeznek:

„24. § (2) Ha régészeti feltárás nélkül régészeti emlék, lelet vagy annak tűnő tárgya kerül elő, a felfedező, a tevékenység felelős vezetője, az ingatlan tulajdonosa, az építtető vagy a kivitelező köteles

a) az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni,

b) a jegyző útján a Hivatalnak azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére a 22. § (5) bekezdése szerint feltárásra jogosult intézményt és a hatóságot, valamint

c) a tevékenységet szüneteltetni, továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről - a felelős őrzés szabályai szerint - a feltárásra jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni.

19. § (2) A régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el."

A régészeti szakfeladatok elvégzésével kapcsolatos tájékoztatást a **Kötv. 20. § (4)** bekezdésének b) pontjában előírtak szerint adtam.

Az örökségvédelmi bírságra való figyelmeztetés a **Kötv. 82. § (1)** bekezdésének **a)** pontján, valamint a **c) –f)** pontjain és **(2)** bekezdésén alapul.

Továbbá:

- **Étv.**,
- **OTÉK.**,
- **a 312/2012. R.**,
- **a 141/2018. R.**,
- **a 146/2014. R.**,
- **FRSZ/TSZT.**,
- **ZÉSZ és ZVR.**,
- **a 191/2009. R.**,
- **a hulladékok jegyzékéről szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet;**
- **a 45/2004. R.**,
- **a 284/2007. R.**,
- **a 27/2008. R.**,
- **az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről szóló 4/2002. (II. 20.) SzCsM-EüM együttes rendelet.**

Az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások megszerzésének kötelezettségére való figyelmeztetést az **Étv. 37. § (1)** bekezdése alapján tettem, valamint az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt az **Étv. 37. § (2)** bekezdése alapján zártam ki.

Az **Étv. 37. § (1)** és **(2)** bekezdése szerint:

„37. § (1) Az építésügyi hatóság engedélye nem mentesíti az építtetőt az építési tevékenység megkezdéséhez szükséges más hatósági engedélyek, nyilatkozatok vagy hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól.

(2) Az építésügyi hatóság engedélye az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.”

Határozatom rendelkező részében az engedély feltételeinek figyelmen kívül hagyása esetére az építésrendészeti eljárást az alábbi jogszabályhelyek alapján helyeztem kilátásba:

Az **Étv. 48. § (1)** bekezdése:

„48. § (1) Szabálytalan a

a) jogszerűtlenül,

b) jogosulatlanul vagy

c) szakszerűtlenül

megkezdett és végzett tevékenység.”

Az **Étv. 48. § (2)** bekezdés **ab)** pontja értelmében jogszerűtlen az építési tevékenység, ha a jogszabály alapján hatósági engedélyhez vagy tudomásulvételhez kötött építési tevékenységet az engedélytől vagy tudomásulvételtől eltérően végzik.

Az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások megszerzésének kötelezettségére való figyelmeztetést az **Étv. 37. § (1)** bekezdése alapján tettem, valamint az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt az **Étv. 37. § (2)** bekezdése alapján zártam ki.

Az **Étv. 44. § (1)** bekezdése a következőképpen szabályoz:

„44. § (1) Az építtetőnek minden olyan építményről, építményrészről, amelyre építési engedélyt kellett kérnie, annak használatbavétele előtt - az e törvény végrehajtására kiadott jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - használatbavételi engedélyt kell kérnie, vagy az építmény elkészültét be kell jelentenie.”

A **312/2012. R. 39. § (1)** bekezdése szerint:

„**39. § (1)** Használatbavételi engedély alapján vehető használatba az a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas építmény, építményrész, amelyre az építtetőnek építési engedélyt kellett kérnie, ha
b) annak használatbavételi engedélyezési eljárásába szakhatóságot szükséges bevonni, vagy
c) a 11/A. § (1) bekezdés szerinti építésügyi hatóság építési engedélye a 6. melléklet III. táblázatában meghatározott valamely szakkérdés tekintetében kikötést vagy feltételt tartalmazott, vagy ha az építési tevékenységgel az engedélyezett tervektől eltértek és az eltérés a vizsgált szakkérdést érinti.”

A 531/2017.R. 4. § (1) bekezdése szerint:

„**4. § (1)** Szakhatóságot kell bevonni a használatbavételi engedélyezési eljárásba, ha az építési engedélyezési eljárás lefolytatásához a szakhatóság kikötéssel vagy feltételekkel járult hozzá, vagy ha az építési tevékenység folyamán az engedélyezett tervektől eltértek és az eltérés a szakhatóság állásfoglalásának tartalmát érinti.”

Tekintettel arra, hogy az eljárásba bevont szakhatóságok az építési engedély kiadásához kikötésekkel járultak hozzá, valamint határozatom rendelkező része a vizsgált szakkérdések tekintetében kikötéseket tartalmaz, ezért a jelen engedély alapján elvégzett építési tevékenységet követően az Építtetőnek a tényleges használatbavételt megelőzően használatbavételi engedélyt kell kérnie.

A 312/2012. R. 47. § (2) bekezdésének b) pontja szerint a tárgyi építésügyi hatósági eljárásban az ügyfélkört a következők alapján állapítottam meg.

A 312/2012. R. 4. § (1) – (3) bekezdései a következőképpen rendelkeznek:

„**4. § (1)** Az építésügyi hatóság engedélyezési és tudomásulvételi eljárásában, az építésfelügyeleti hatóság építésrendészeti eljárásában külön vizsgálat nélkül ügyfélnek minősül az építtető és az építési tevékenységgel érintett telek - az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet szerinti mezőgazdasági birtoktest esetén az ahhoz tartozó valamennyi telek, építmény, építményrész tulajdonosa.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően az építésügyi és az építésfelügyeleti hatósági eljárásokban minden esetben vizsgálni kell az ügyféli jogállását annak, akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

(3) A szakhatóságok állásfoglalásuk tartalma erejéig ügyféli kört, hatásterületet állapíthatnak meg a jogszabályokban foglaltak szerint.”

Az eljárásba bevont szakhatóságok hatásterületet nem állapítottak meg.

Az: **Ákr. 41. § (1)** bekezdése alapján:

„**41. § [A sommás eljárás]**

(1) Sommás eljárásnak van helye, ha

a) a hiánytalanul előterjesztett kérelem és mellékletei, valamint a hatóság rendelkezésére álló adatok alapján a tényállás tisztázott és

b) nincs ellenérdekű ügyfél.

(2) Ha a hatóság megállapítja, hogy az (1) bekezdésben meghatározott bármely feltétel nem áll fenn, a sommás eljárás szabályait mellőzi, és a 43. § (1) bekezdésében meghatározott valamely döntést hoz.

(3) Ha az ügyfél erre irányuló felhívás nélkül terjeszt elő új bizonyítékot, vagy tesz bizonyítási indítványt, ezt a hatóság az ügy teljes eljárásban való lefolytatása iránti kérelemnek tekinti, és a kérelmet teljes eljárásban bírálja el.”

Az **Ákr. 43. § (1)** és (2) bekezdése a következőképpen szabályoz:

43. § [Teljes eljárásra történő áttérés]

(1) A hatóság az eljárás megindításától számított **nyolc napon belül**

a) a kérelmet visszautasítja, az eljárást megszünteti vagy **érdemben dönt**,

b) a beadvány elintézését függőben tartja, vagy az eljárás felfüggesztése vagy szünetelése iránt intézkedik, vagy

c) - szükség esetén - szakhatóságot keres meg, rendelkezik a tényállás tisztázásához szükséges előre látható eljárási cselekményekről, hiánypótlásra hív fel.

(2) A hatóság teljes eljárásra történő áttérés esetén - amennyiben annak feltételei fennállnak - elektronikus úton tájékoztatja az ügyfelet a teljes eljárás ügyintézési határidejéről, a határidő

túllépésének jogkövetkezményeiről és arról, hogy a hatóság a továbbiakban a teljes eljárás szabályai szerint jár el.”

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, és nyolc napon belül érdemi döntést hoztam.

A tárgyi ingatlan közterületekkel, magánúttal határos az Ákr. 10. §-ban meghatározottak alapján a tárgyi eljárásban ügyfél kizárólag az Építető, aki egyben a tárgyi ingatlan, valamint a közvetlenül szomszédos 32707/9 helyrajzi számon felvett ingatlan tulajdonosa is.

Fentiek alapján az eljárás megindulásától számított nyolc napon belül meghozott érdemi döntésre tekintettel az eljárás megindulásáról tájékoztatást nem küldtem.

A kérelem benyújtásakor hatályos, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 28. § (1) bekezdése, valamint az ott megjelölt 1. mellékletében foglaltak alapján az építésügyi hatósági eljárásért illetéket nem kell fizetni.

Az Építető a vízügyi, vízvédelmi szakhatóság eljárásáért járó igazgatási szolgáltatási díjat és a környezetvédelmi szakkérdés vizsgálatáért járó egyéb eljárási költséget megfizette, eljárásom során egyéb eljárási költség nem merült fel, annak viseléséről az Ákr. 129. § (1) bekezdésében foglaltak figyelembevételével rendelkezniem nem kellett.

A döntés hirdetményi úton történő közlését az Ngt. 2. § (1) és (2) bekezdései szabályozzák, miszerint:

„2.§ (1) A kiemelt jelentőségű ügyben eljáró hatóság az általa meghozott döntéseket – az eljárás során a személyesen az ügyfélnek szóló végzések kivételével - hirdetményi úton közli.

(2) Az (1) bekezdés szerinti hirdetményi úton történő közlés esetén, ha a döntés az ügyfél számára kötelezettséget állapít meg, vagy alapvető jogát vonja el vagy korlátozza, a kiemelt jelentőségű ügyben a hatóság az ismert ügyfelet a döntés szövegéről – a hirdetmény kifüggesztésével egyidejűleg – az ügyfél tekintetében az adott ügyfajta 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 ügyre nyilvánító kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában – a hirdetmény kifüggesztését követő 5. nap.”

A 141/2018. R. a hirdetmény kifüggesztésére vonatkozóan rendelkezést nem tartalmaz.

A döntés hirdetményi úton történő közlésének szabályait és módját az Ákr. 88. §-a szabályozza.

Jelen határozatom elleni fellebbezés lehetőségét az Ákr. 116. § (1) bekezdése és (4) bekezdés e) pontja szerint zártam ki.

A bírósági felülvizsgálat lehetőségét az 114. § (1) bekezdése alapján biztosítottam.

A jogorvoslatra vonatkozó további rendelkezéseket a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kptv.) 39. §-a, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. §-a, valamint az Ngt. 7. § (1) és (3) bekezdése tartalmazza.

A kereseti 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 illetékekre, illetékfeljegyzési jogra vonatkozó rendelkezéseket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 56. § (1), valamint a 62. § (1) bekezdés h) pontja rögzíti.

A keresetlevél előterjesztésére vonatkozó határidőről az Ákr. 43. § (6) bekezdése és az Étv. 53/I. §-a alapján adtam tájékoztatást.

Az Étv. 53/C. § (1) bekezdése értelmében a kérelemre indult építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárás esetében az ügyintézési határidő a kérelemnek a hatósághoz történő beérkezését követő első munkanapon kezdődik.

Az **Ngt. 3. § (1)** bekezdése alapján:

„**3. § (1)** Kiemelt jelentőségű ügyben a kérelmet soron kívül kell elbírálni, az ügyintézési határidő azonban – az (5) bekezdésben meghatározott, valamint az általános építésügyi hatósági engedélyezési eljárásra vonatkozó ügyintézési határidő kivételével – legfeljebb negyvenkét nap lehet.”

A **312/2012. R. 14/A. § (1) és (2)** bekezdései alapján:

„**14/A. § (1)** Ha jogszabály az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárások tekintetében eltérően nem rendelkezik, az ügyintézési határidő - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - 25 nap.

(2) Ha az eljárás során szakhatóságot kell megkeresni, és jogszabály az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárások tekintetében eltérően nem rendelkezik, az ügyintézési határidő **35 nap.**”

A **141/2018. R.** az ügyintézési határidőről az alábbiak szerint rendelkezik:

„**4. § (1)** A 2. mellékletben foglalt táblázat 4., 5., 6., 8., 10., 17., 32., **33.**, 37., 48., 49., 50., 58., 59., 62., 63., 67., 69. és 73. sora szerinti beruházás esetében az 1. § (1) bekezdése szerinti közigazgatási hatósági ügyekre vonatkozó ügyintézési határidő - az előzetes vizsgálati eljárás, a környezeti hatásvizsgálati eljárás, valamint a természetvédelmi eljárások kivételével, illetve ha jogszabály rövidebbet nem állapít meg - **tizenöt nap.**”

A fentieket összegezve a tárgyi építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban az ügyintézési határidő **15 nap.**

Az ügyintézési határidőbe nem számítanak be az **Ákr. 50. § (5)** bekezdésében meghatározott időtartamok.

Jelen ügyben az ügyintézési határidő 15 nap, amely időtartam az **Étv. 53/C. § (1)** bekezdésének figyelembe vételével **2022. év február hó 24.** napjától kell számítani, és az **Ákr. 50. § (5)** bekezdés **a)** pontja szerinti előírás alapján az eljárás – 2021. november 17. napja és 2022. február 23. napja közötti - szünetelésének figyelmen kívül hagyásával **2022. év március hó 11.** napján jár le.

Tekintettel a fentiekre, az **érdemi döntés meghozatalára** – a szünetelés időtartamának figyelmen kívül hagyása mellett - **15 napos ügyintézési határidőn belül került sor.**

Tekintettel arra, hogy tárgyi ügyben a sommás eljárás feltételei nem állnak fenn, ezért a benyújtott kérelmet teljes eljárásban vizsgáltam és az ügyintézési határidőn belül az érdemi döntést meghoztam, ezért **BFKH-**nak pénz visszafizetési kötelezettsége az **Építető** felé nem keletkezett.

BFKH döntési hatásköre és illetékessége az **Ákr. 16. § (1)** bekezdés **a)** pontján, **Ngt. 1/A. § (1)** bekezdésének **a)** pontjában rögzítettek figyelembevételével, a **343/2006 R. 1. §-án,** illetve a kormányzati igazgatásról szóló **2018. évi CXXV. törvény 39. § (1)** bekezdésén és a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló **86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1)** bekezdésén, és a **32. § a)** pontján alapul.

Budapest, 2022. március 01.

dr. Sára Botond
kormány megbízott megbízásából:

osztályvezető helyett
Kosztju Anikó
főosztályvezető

A **BP/2603/00118-26/2022.** számú határozatomról **ÜGYFÉLI MINŐSÉGBEN** értesül:

1. Jelen döntésemről az ügyfelek hirdetményi úton értesülnek.

A **BP/2603/00118-26/2022.** számú határozatomról **TÁJÉKOZTATÁSUL** értesül:

- | | |
|---|--------------------------|
| 1. Nagy Szabolcs – Építető / Tulajdonos / Szomszéd képviselője | ÉTDR |
| 2. Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság – tűzvédelmi szakhatóság | ÉTDR |
| 3. Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság – vízügyi, vízvédelmi szakhatóság | ÉTDR |
| 4. Honvédelmi Minisztérium - nemzeti és szövetségi védelmi szakhatóság | ÉTDR |
| 5. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály – bányafelügyeleti szakhatóság | ÉTDR |
| 6. Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat – a 312/2012. R. 20. § (2) b) bb) pontja alapján | Hivatali kapun keresztül |

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 32707/7 helyrajzi számú földrésztelre

vonatkozó átjárást biztosító szolgalmi jog bejegyzéséhez

M=1:1000



A szolgalmi jog megállapítása
akaratunknak megfelelően történt:

DÜRRER BEFEKTETÉSI KFT.

1146 Bp. ÁRTOSI DÜRRER SOR 19-21.

ADÓSZÁM: 26193575-2-42
CÉGREGISZTER SZÁM: 01-09-307020

Változás előtt						Változás után					
Helyrajzi szám	Alrészlet		Térület ha. m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Térület ha. m ²	AK		
	jel	műv. ág				Min. o.	Műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
32707/7	—	Kivett, üzemi épület, udvar	—	1.4124	—	32707/7	—	Kivett, üzemi épület, udvar	—	1.4124	—
Összesen:				1.4124	—	Összesen:				1.4124	—
A (32733) hrsz-ú és a (32700/2) hrsz-ú földrészeket megközelítését biztosító átjárási szolgalmi jog a 32707/7 hrsz-ú földrésztől L jelű 1535 m ² nagyságú területet terheli és a (32733) hrsz-ú és (32700/2) hrsz-ú földrészek mindenkorí tulajdonosaí jellei meg.											
13											

Budapest, 2022. november 20. KÉRÉSZY ANDRÁS

okl. építőmérnök, földmérő mérnök
1123 Budapest, Kék Golyó u. 15/a.
Tel./Fax: +36-1-355-3551 Mobil: +36-30-9515-552

Készítő:

Kérészy András - földmérő i.g. száma: 17488/2018

A vázrajz méretei levételre nem alkalmas.

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási
térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a
keltezésről származó egy évig hatályos.

Működési tanúsító:

Kérészy András - Ing. rend. min. száma: 0612/1990 R. ÁS

Kam. nyilv. sz.: 01-6926 (GD) R. ÁS
GD-1 01-6927

okl. építőmérnök, földmérő mérnök
1123 Budapest, Kék Golyó u. 15/a.
Tel./Fax: +36-1-355-3551 Mobil: +36-30-9515-552

P.H.

Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:

LETÉTI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről egyfelől **Dürer Befektetési Kft.** (a továbbiakban: *Beruházó*) cím: 1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19-21. képviseli: Szilágyi István ügyvezető adószám: 26193575-2-42., bankszámlaszám: 10300002-10699185-49020013, statisztikai számjel: 26193575 6810 113 01) mint Letevő – **továbbiakban Letevő - és Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata** (a továbbiakban: *Önkormányzat*) cím: 1145 Budapest, Pétervárad utca 2. képviseli: Horváth Csaba polgármester adószám: 15735777-2-42, bankszámlaszám: 11784009-15514004, statisztikai számjel: 15735777-8411-321-01, törzskönyvi azonosító száma: 735771) mint Jogosult - **továbbiakban Jogosult** - valamint **dr. Kuthán Viktória ügyvéd** (Steiner és Kuthán Ügyvédi Iroda, 1052 Budapest, Haris köz 4. félemelet 2., ügyvédi iroda kamarai lajstromszáma: 1169, adószáma: 18107384-2-41, eljáró ügyvéd: dr. Kuthán Viktória, ügyvédi ig.száma: 119294) mint Letéteményes, – a továbbiakban: **Letéteményes** – között a mai napon, az alábbi feltételekkel.

Előzmények: Szerződő Felek kijelentik, hogy a Letéteményes a Jogosult megbízásából a Letevő és a Jogosult közötti megállapodással kapcsolatos jogi tevékenység ellátására 1/24765-1/2021 szám alatti megbízási szerződéssel rendelkezett. A megbízási szerződés 2022. szeptember 30. napjával megszűnt. A Letevő és Jogosult ezt követően egymással közvetlenül tárgyaltak, melynek eredményeként a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata 2022. november 24-i Képviselő testületi ülése előtt 123-801/2022. szám alatti előterjesztés 4. számú mellékleteként csatolt városrendezési megállapodás került előterjesztésre. Letéteményest a Jogosult felkérte, hogy a 123-801/2022 sz. alatti előterjesztés 4. számú melléklete „Városrendezési megállapodás” 4. pontjában foglaltak szerint vegye okirati letétbe a Letevő, mint Beruházó által aláírt a Beruházó kizárólagos tulajdonában álló Budapest XIV. kerület 32707/7 hrsz-ú ingatlan terhelő telki (átjárási) szolgalmat bejegyzési hozzájáruló nyilatkozatot. A Letevő és a Jogosult a jelen letéti szerződés aláírásával egyidejűleg megbízza a Letéteményest, hogy a Beruházó kizárólagos tulajdonában álló Budapest XIV. kerület 32707/7 hrsz-ú ingatlan terhelő telki (átjárási) szolgalmat bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot vegye ügyvédi letétbe az alábbiak szerint.

1. Letevő a jelen letéti szerződés aláírásával egyidejűleg Letéteményesnél ügyvédi letétbe helyezi a 123-801/2022 szám alatti előterjesztés 4. számú mellékletében foglalt „Városrendezési megállapodás” 4. pontjában megjelölt a Beruházó által aláírt, Beruházó kizárólagos tulajdonában álló Budapest XIV. kerület 32707/7 hrsz-ú ingatlanra Budapest XIV. kerület belterület 32733 hrsz-ú és a Budapest XIV. kerület belterület 32700/2 hrsz-ú ingatlanok mindenkor tulajdonosa **névére és javára** (Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Jogosult javára) szóló telki (átjárási) szolgalmat bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot (továbbiakban: hozzájáruló nyilatkozat) 6 darab eredeti példányban, amelynek hiánytalan átvételét Letéteményes jelen szerződés aláírásával igazolja.
2. Az 1. pontban megjelölt „Városrendezési megállapodás” 4. pontja alapján a Letéteményes jogosult és köteles a letétbe tett Nyilatkozat 5 eredeti példányát a Beruházó részére kiadni, azt követő 1 munkanapon belül, amennyiben a Beruházás egészére, valamennyi elemére vonatkozó jogerős használatba vételi engedélyek bemutatása a Letéteményes részére megtörténik.
3. Amennyiben a Városrendezési megállapodás 4. pontban írtak szerint a Beruházó a Beruházás egészére, valamennyi elemére vonatkozó jogerős használatba vételi engedélyek rendelkezésre állását követő 5 munkanapon belül a Beruházó 2. pontban megjelöltek szerinti kötelezettségét (Letéteményesnek történő bemutatást) nem teljesíti, úgy Letéteményes jogosult és köteles a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata részére a hozzájáruló nyilatkozatot kiadni.
4. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a hozzájáruló nyilatkozat szerződésszerű, letétből történő kiadását megelőzően Letevő, vagy Jogosult a városrendezési megállapodástól elállnak, vagy a városrendezési megállapodás bármilyen okból meghíúsul, abban az esetben Letéteményes – a meghíúsulás hitelt érdemlő igazolását követően – köteles a nála letett hozzájáruló nyilatkozat valamennyi eredeti példányát a városrendezési megállapodás kétségtelen meghíúsulásától számított 8 (nyolc) napon belül Letevő számára átadni.

Letéteményes ebben az esetben jogosult szóban felhívni Letevőt a hozzájáruló nyilatkozat példányainak személyes átvételére, vagy a Letevő számára a fenti címére azokat ajánlott küldeményként postára adni.

5. A Szerződő Felek a jelen szerződésben vállalt letéteményesi kötelezettségek teljesítéséért külön díjazást nem kötnek ki, figyelemmel az előzményekben megjelölt már megszűnt megbízási jogviszonyra.
6. Letéteményes a fentiekben rögzítettektől eltérően okirati letét kezelését kizárólag a Letevő és Jogosult együttes rendelkezésre alapján jogosult végrehajtani.
7. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.
8. Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen letéti szerződés hatálybalépésnek napja az 1. pontban megjelölt „Városrendezési megállapodás” hatálybalépése és a Letevő által a 6 db eredeti hozzájáruló nyilatkozat Letéteményes részére történő átadása.

Alulírott szerződő felek a jelen szerződést, mint közös akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Melléklet: 1 pld. a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat 123-801/2022 sz. alatti előterjesztés
6 pld. Nyilatkozatok

Kelt: Budapest, 2022.

.....
Dürer Befektetési Kft.
Szilágyi István ügyvezető
Letevő

.....
Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata
Horváth Csaba polgármester
Jogosult

.....
dr. Kuthán Viktória ügyvéd KASZ: 36064250
Letéteményes

HOZZÁJÁRULÓ NYILATKOZAT (BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY)

Alulírott **Dürer Befektetési Kft.** (a továbbiakban: *Beruházó*) cím: 1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19-21. képviseli: Szilágyi István ügyvezető adószám: 26193575-2-42., bankszámlaszám: 10300002-10699185-49020013, statisztikai számjel: 26193575 6810 113 01), mint tulajdonos – **továbbiakban tulajdonos** - jelen nyilatkozat aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásomat adom** ahhoz, hogy a Budapest XIV. kerület belterület 32733 hrsz-ú és a Budapest XIV. kerület belterület 32700/2 hrsz-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosa **nevére és javára** Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály (Budapest XIV., Bosnyák tér 5.) ingatlan-nyilvántartásában Budapest XIV. KER. belterület 32707/7 hrsz. alatti ingatlan 1535 m² nagyságú területére **(változtatási vázrajzon I. jelű földrészletre)**, határozatlan időtartamra, **telki (átjárási) szolgalmat bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba**

Alulírott a jelen nyilatkozatot a tulajdonos és a jogosult között 2022. napján létrejött „Városrendezési megállapodás” 4. pontja alapján **letétbe helyezem dr. Kuthán Viktória ügyvédnél** (Steiner és Kuthán Ügyvédi Iroda 1052 Budapest, Haris köz 4. félemelet 2., ügyvédi iroda kamarai lajstromszám: 1169, adószám: 18107384-2-41, eljáró ügyvéd: dr. Kuthán Viktória, ügyvédi ig.szám: Ü-119294, KASZ: 36064250), azzal, hogy a nyilatkozat kezelésére és kiadására „Városrendezési megállapodás” 4. pontja rendelkezései az irányadóak.

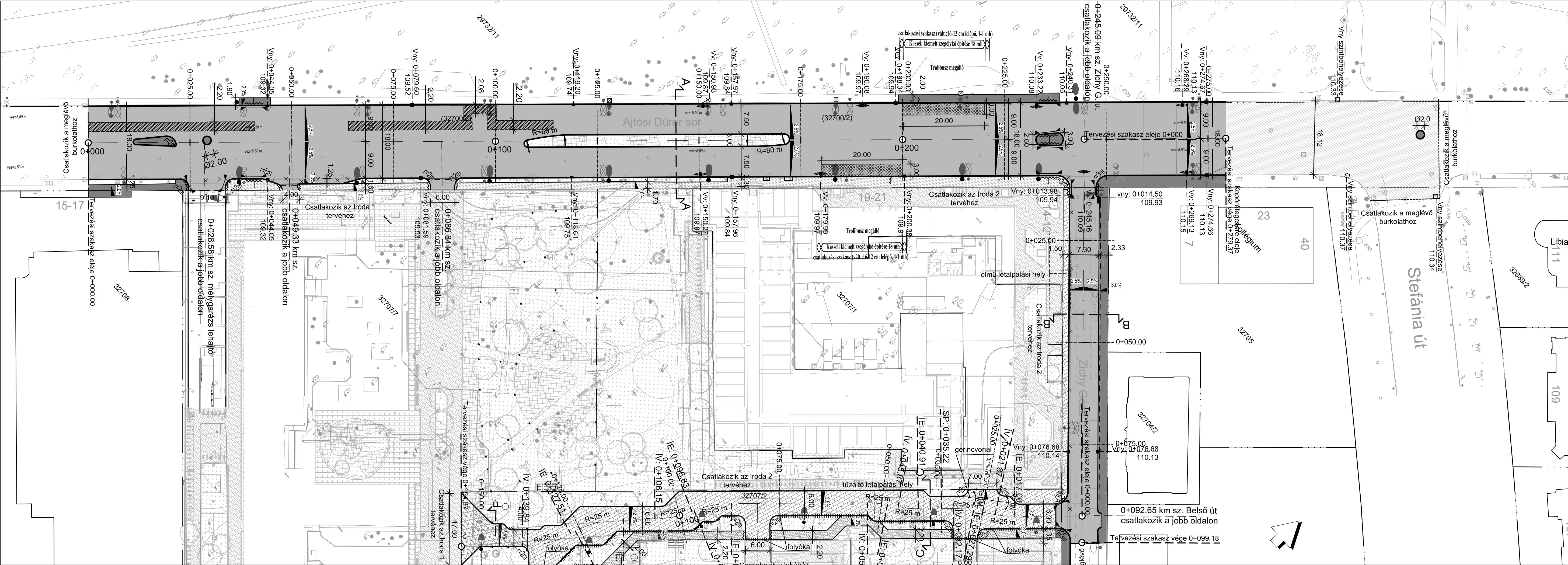
A jelen bejegyzési engedély azon a napon lép hatályba, amelyiken azt a fent nevezett ügyvéd – vagy helyettese – az arra jogosult részére a letéti szerződés alapján kiadja.

Budapest, 2022. november

.....
Dürer Befektetési Kft.
tulajdonos

Készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2022. november

dr. Kuthán Viktória ügyvéd
KASZ: 36064250



JELMAGYARÁZAT

tervezett aszfalt útpálya

tervezett kopórétteg csere útpályán

tervezett térkő erősített pályaszerkezet

tervezett öntöttaszfalt járda

tervezett térkő járda

tervezett betonburkolat

tervezett aszfalt útpálya - meglévő vasalt útalap felett

tervezett Terraway burkolat *

tervezett gyeprács burkolat *

tervezett térkő burkolat *

tervezett tengely

tervezett kiemelt szegély

tervezett súlyezett gránit szegély *

tervezett K szegély

tervezett kerti szegély

tervezett taktilis burkolat

tervezett víznyelő / vegyesbeömlésű víznyelő

tervezett rácsos folyóka

tervezett közvilágítás (szakági terv szerint)

tervezett felsővezeték tartó oszlop (szakági terv szerint)

tervezett növénytelepítés *

tervezett évelő telepítés *

* tájépítész szakági terv szerint

tervezett magassági lekerekítés burkolatban, sugárértékkel - hossz-szelvény nélküli nyomvonalon -

R=10m

MEGRENDELŐ:

DÜRER PARK

Dürer Befektetési Kft.
Székhely: 1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19-21.
Képviseli: Szilágyi István

FEJLESZTŐ:

property market

Property Market Kft.
Székhely: 1117 Budapest, Buda-part tér 2.
Képviseli: Dr. Schranz Mihály

TERVEZŐ:

FÖMTERV

FÖMTERV Mérnöki Tervező Zrt.
1024 Budapest,
Lövöldözős utca 37.

Tel.: +36 1 345 9500
Fax: +36 1 345 9580
www.fomterv.hu

Tárgy:

Budapest XIV. kerület, Dürer Park Projekt

Tervezési szakasz:

Ajtósi Dürer sor, Zichy Géza utca, Abonyi utca, és belső gerincút

Tervfajta:

EGYESÍTETT ENGEDÉLYEZÉSI ÉS KIVITELI TERV

Szakterület:

ÚTÉPÍTÉS

Megnevezés:

ÚTÉPÍTÉSI HELYSZÍNRAJZ I.

projekt:

tervezés:

szakterület:

tervmegnevezés:

rajtszám:

revízió:

Dátum:

2022.08.01.

Szoftver, verzió:

AutoCAD

Fájlnev:

DPIN-KT-UT-HR-R003

Méretarány:

1 : 500

Rajzterület:

0,35 m²

Bíráló bizottság elnöke:

Takács Miklós

Tervezőszám:

11.20.372

Projektvezető:

Csákvári Olga
KE-K/01-1143

Tervező:

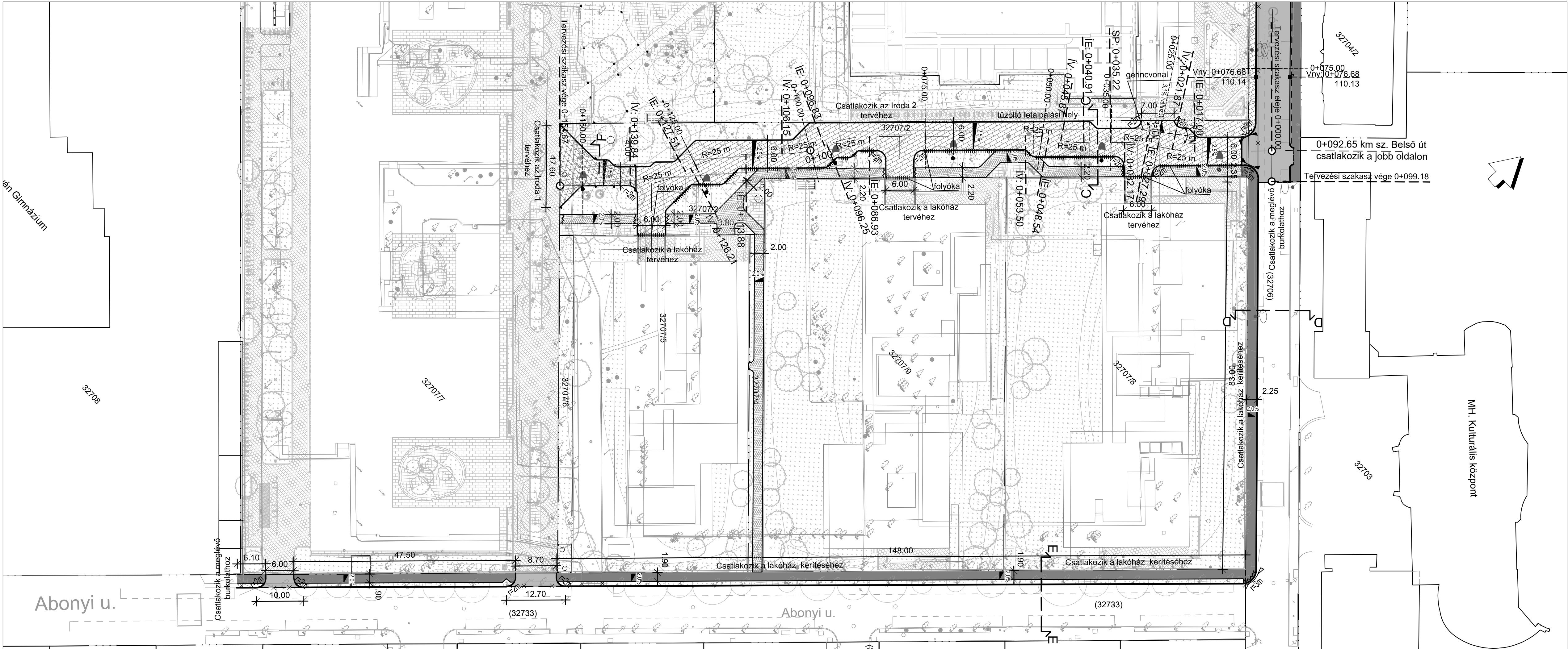
Gyalay-Korpos András

Tervező:

Belső ellenőr:

Tóth Kinga Márta
KE-K/01-11635

Irodavezető:



JELMAGYARÁZAT

- tervezett aszfalt útpálya
- tervezett kopórétteg csere útpályán
- tervezett térkő erősített pályaszerkezet
- tervezett öntöttaszfalt járda
- tervezett térkő járda
- tervezett betonburkolat
- tervezett aszfalt útpálya - meglévő vasalt útalap felett
- tervezett Terraway burkolat *
- tervezett gyeprács burkolat *
- tervezett térkő burkolat *
- tervezett tengely
- tervezett kiemelt szegély
- tervezett súllyesztett gránit szegély *
- tervezett K szegély
- tervezett kerti szegély
- tervezett taktilis burkolat
- tervezett víznyelő / vegyesbeömlésű víznyelő
- tervezett rácsos folyóka
- tervezett közvilágítás (szakági terv szerint)
- tervezett felsővezeték tartó oszlop (szakági terv szerint)
- tervezett növénytelepítés *
- tervezett élő telepítés *
- * tájépítés szakági terv szerint
- tervezett magassági lekerekítés burkolatban, sugárértékkel - hosszszelvény nélküli nyomvonalon -

MEGRENDŐLŐ:



Dürer Befektetési Kft.
Székhely: 1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19-21.
Képviseli: Szilágyi István

FEJLESZTŐ:



Property Market Kft.
Székhely: 1117 Budapest, Buda-part tér 2.
Képviseli: Dr. Schranecz Mihály

A terven szereplő magasságok BALTI alapszintre vonatkoznak!
Jelen terv a szakági tervekkel és a közműgenplannal együtt kezelendő!
Ez a terv a FŐMTERV Zrt. szellemi tulajdona, amelynek védelmét jogszabály biztosítja!

TERVEZŐ:



FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt.
1024 Budapest,
Lövénáz utca 37.

Tel: +36 1 345 9500
Fax: +36 1 345 9550
www.fomterv.hu

Budapest XIV. kerület, Dürer Park Projekt										Tervszám:		11.20.372	
Ajtósi Dürer sor, Zichy Géza utca, Abonyi utca, és belső gerincút										Projektvezető:		Csákvári Olga KE-K/01-11635	
EGYESÍTETT ENGEDÉLYEZÉSI ÉS KIVITELI TERV										Tervező:		Gyalay-Korpos András	
ÚTÉPÍTÉS										Tervező:			
ÚTÉPÍTÉSI HELYSZÍNRAJZ II.										Belső ellenőr:		Tóth Kinga Márta KE-K01-11635	
ÚTÉPÍTÉSI HELYSZÍNRAJZ II.										Irodavezető:			
tervfázis:		szakterület:		tervmegnevezés:		rajtszám:		revízió:		Dátum:		2022.08.01.	
I N K T		U T		H R		R 0 0 4		R 0 2					
verzió:		AutoCAD		Fájlnev:		DPIN-KT-UT-HR-R004		Méretarány:		Rajzméret:		Bíráló bizottság elnöke:	
								1 : 500		0,30 m²		Takács Miklós	