



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

**Ügyiratszám:** BP/2603/00117-27/2022  
**ÉTDR azonosító:** 202100102455  
**ÉTDR iratazonosító:** IR-000748391/2022  
**Ügyintéző neve:** Kosztyu Anikó / Tóman Tímea  
**Telefon:** 06-1-485-6906  
**E-mail:** [epitesugy-kiemelt@bfkh.gov.hu](mailto: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 m<sup>2</sup> 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 építésügyi-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 biztosítania kell a lakóépület

Kiemelt Ügyek Osztálya

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

E-mail: [epitesugy-kiemelt@bfkh.gov.hu](mailto:epitesugy-kiemelt@bfkh.gov.hu) - Honlap: [www.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu)

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

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 erkélylemezek veszik körbe, amin üvegkorlát és pálcás árnyékolók oldják fel az épülettömb feszességét.

### **Lakások**

Az átlagos lakásméret 80 m<sup>2</sup>. 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 (mervítés), 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.

### **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 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 m<sup>2</sup>**

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         |
|--|---|
| <b>Jele:</b>                             | <b>L3</b>                                   |
| 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 |
| <b>Tervszám:</b>                         | <b>T2021-058-002</b>                        |

| Gépészeti berendezés főbb jellemzői      | Gépészeti személyfelvonó berendezés         |
|--|---|
| <b>Jele:</b>                             | <b>L4</b>                                   |
| 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 |
| <b>Tervszám:</b>                         | <b>T2021-058-002</b>                        |

| Gépészeti berendezés főbb jellemzői      | Gépészeti személyfelvonó berendezés         |
|--|---|
| <b>Jele:</b>                             | <b>L5</b>                                   |
| 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 hálózathoz felvett teljesítmény igény: | 10,2 kW                                     |
| Meghajtás jellege:                       | Villamos, frekvencia-szabályozott           |
| Vezérlés módja:                          | Mikroprocesszoros, duplex legyűjtő vezérlés |
| <b>Tervszám:</b>                         | <b>T2021-058-003</b>                        |

| Gépészeti berendezés főbb jellemzői      | Gépészeti személyfelvonó berendezés         |
|--|---|
| <b>Jele:</b>                             | <b>L6</b>                                   |
| 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 hálózathoz felvett teljesítmény igény: | 6,40 kW                                     |
| Meghajtás jellege:                       | Villamos, frekvencia-szabályozott           |
| Vezérlés módja:                          | Mikroprocesszoros, duplex legyűjtő vezérlés |
| <b>Tervszám:</b>                         | <b>T2021-058-003</b>                        |

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 megfelelésig igazolással rendelkeznek, továbbá az alkalmazott építési termékek és épületszerkezetek (pl.: tűzgátló ajtók, hő- és füstelvezető rendszerek elemei, tűzgátló tömitések, csappantyúk, hőszigetelés, biztonsági- és irányfényvilágítás, homlokzati hőszigetelő rendszer általános helyen, homlokzati hőszigetelés tűzszakasz határon, stb.) tűzvédelmi megfelelését igazoló iratokat a használatbavételig be kell mutatni.
3. A villamos berendezések megfelelését 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 megfelelését a használatbavételi eljárás során hitelt érdemlően igazolni kell.
5. A kivitelezés megkezdése előtt a falitűzcsapok helyének és mennységének 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 megfelelését 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 megfelelését 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 megfelelését 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 megfelelését a használatbavételi eljárást megelőzően vizsgálni kell.
13. A tűzgátló falon vagy földemen átvezetett elektromos, gépészeti stb. vezetékek átvezetési helyein az alkalmazott tűzgátló tömitést az átvezetés mellett (fal esetében annak mindkét oldalán, aknák belső felületeinek kivételével) – a tömitőanyag tűzvédelmi jellemzői és megfeleléségi tanúsítványának

azonosítója, a kivitelező, a kivitelezés dátuma, továbbá a tömítés helyreállításának szükségességére való figyelmeztetés feltüntetésével – maradandó módon (pl. fém vagy műanyagtablával) 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 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 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 fedőképződéssel 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 vízállásmentesítés 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 **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](mailto: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](mailto: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 m<sup>3</sup>-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 végezhető.
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.) 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 építetőnek 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 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 Építetőt 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 záradékoltt 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 dokumentációtól 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 betartásáért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges jogszabályban előírt dokumentumok (tervek) meglétéért,
- az építési napló készenlétbe helyezéséért,
- az építési munkaterület átadásáért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért,
- azért, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt megvalósuljanak,

- azért, hogy az építési napló a hatósági ellenőrzések és eljárások során az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság rendelkezésére álljon,
- jogszabályban meghatározott esetekben személyes adatok közléséért és jogszabályban meghatározott esetekben a megjelölt adatok bejelentéséért.

**A Kivitelező felel:**

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

**A felelős műszaki vezető felel:**

- az építményfajtának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultságának meglétéért,
- a szakmunka irányításáért,
- kormányrendeletben meghatározott feladatai körében - az építmény, építményrész végleges építési engedélynek és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési terveknek, illetve a jogszabályban meghatározott kivitelezési dokumentációnak megfelelő megvalósításáért,
- az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásáért,
- a munkálatok végzésének szakszerűségéért
- az építési-szerelési munkára vonatkozó jogszabályok (szakmai és minőségi követelmények), munkavédelmi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, 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 elvégeztetéséért,
  - az azonnali intézkedést igénylő építési műszaki feladatok meghatározásáért és irányításáért,
  - a kivitelezési tervektől eltérő, nem építési (létesítési) engedélyköteles kivitelezésnek az építési naplóban történő feltüntetéséért,
  - az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor, az építési napló alapján az külön jogszabály szerinti hulladék nyilvántartó lap kitöltéséért és az építetőnek történő átadásáért,
  - az építmény használatbavételi (fennmaradási) engedélyezéséhez, tudomásulvételéhez a felelős műszaki vezetőnek szakterületére vonatkozó - külön jogszabály szerinti tartalmú - nyilatkozat megtételéért,
  - az átadás-átvételi eljárásban és a használatbavételi engedélyezési eljárásban való közreműködésért és az ehhez szükséges nyilatkozatok megtételéért,
  - a külön jogszabályban meghatározott tartalmú alvállalkozói teljesítésigazolás kiállításáért és átadásáért vagy megküldéséért az alvállalkozó részére, valamint rögzítéséért az építési naplóban, az alvállalkozó kivitelező által megküldött, teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől - ha szerződés vagy jogszabály átadás-átvételi eljárást határoz meg, ennek lezárásától - számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül,
  - az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyiségének naprakész vezetéséért és az építető értesítéséért, ha az építési-bontási hulladék mennyisége eléri az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló jogszabályban előírt küszöbértéket,
  - annak ellenőrzéséért, hogy az építménybe csak a tervező által a kivitelezési dokumentációban meghatározott, a külön jogszabály szerinti, legalább az elvárt műszaki teljesítményű építési termék kerüljön beépítésre, és a szakszerű beépítés ellenőrzéséért,
  - az építési naplóban történő rögzítés mellett a tervező által a kivitelezési dokumentációban megjelölt építési termék helyett a megadottal azonos vagy annál jobb teljesítményértékű helyettesítő építési termék kiválasztásáért a tervező jóváhagyásával és az építető egyetértésével.
  - az alvállalkozó kivitelezővel, az alvállalkozó kivitelezők felelős műszaki vezetőivel és a szakági felelős műszaki vezetőkkel való együttműködésért, a velük történő egyeztetések koordinálásáért, tevékenységük összehangolásáért,
  - a használatbavételi engedélyezési eljáráshoz szükséges felelős műszaki vezetői nyilatkozat megadásáért az alvállalkozói és a szakági felelős műszaki vezetői nyilatkozatok alapján
  - a természetes építőanyagok és a bontott építési termékek - szükség szerint szakértővel történő - vizsgálatát követően azok kezeléséről, építési célra való megfelelőségéről, ismételt felhasználhatóságáról, beépíthetőségéről való döntéséért és a döntés építési naplóba bejegyzéséért.

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

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

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

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

- A közbeszerzésekről szóló törvény (Kbt.) hatálya alá nem tartozó, de a Kbt. szerinti közösségi értékhatárt elérő vagy azt meghaladó – az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet szerint számított – értékű építőipari kivitelezési tevékenység megvalósítása esetén.

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

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

- a) az építőipari kivitelezési tevékenység időtartama előreláthatóan meghaladja a 30 munkanapot és egyidejűleg ott több mint 20 fő munkavállaló végez munkát;
- b) a tervezett munka mennyisége meghaladja az 500 emberevet.

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) készítenébe 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 készítenébe 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 – készítenébe 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 készítenéjét 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](http://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](http://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 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: 13<sup>00</sup> órától – 16<sup>00</sup> óráig, szerdán: 9<sup>00</sup> órától - 16<sup>00</sup> 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 szerelvényvel 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 szerelvényvel 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 vízhálózatból 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 mindenkori rádiótvádközlési 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 nyilvánításról 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 pincszinttel fog rendelkezni. Az ingatlan vízellátása, szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetését közműhálózatra csatlakozással oldják meg. A garázsterület padlóburkolatát takarítógéppel tisztítják, a gép által összegyűjtött csurgalékvizet 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 pincszintje 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 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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> kavicsos homok (kódszám: 1472) ásványi nyersanyag kitermelése várható. Ebből 7203 m<sup>3</sup> mennyiséget visszatöltenek, és 16840 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup>-t meghaladó térfogat (m<sup>3</sup>) x földtani szakértő által meghatározott fajlagos érték (Ft/m<sup>3</sup>).

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 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.

A Bányafelügyelet az önbevallással kapcsolatos előírásokat a Vhr. 4.§ (4) és (5) bekezdése alapján tette. A hivatkozott nyomtatvány a [www.mbfisz.gov.hu](http://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 csurgalék víz 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. (XI. 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-KWM rendeletben [a továbbiakban: 45/2004. (VII. 26.) BM-KWM 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-KWM 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 vagyoni védelmet, 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 **tervtanácsi véleményt nem kell** beszerezni, valamint **településképi véleményezési eljárást nem kell** lefolytatni.

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

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

a) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 27. §-a szerinti közterület alakítási terv készítésének és alkalmazásának nincs helye,

b) az épület magassága és megjelenése vonatkozásában szakmai konzultációt nem kell lefolytatni. ”

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

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

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

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

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

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

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

a) iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű, munkásszállás,

c) kulturális, közösségi szórakoztató,

d) hitéleti és

e) sport rendeltetést is tartalmazhat. ”

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 m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
4. az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke - az 5. alpontban foglalt kivétellel - 3,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
5. a 32707/7 helyrajzi számú ingatlan tekintetében az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
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 m<sup>2</sup>-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 <sup>2</sup> ,   |
| Beépítés mód:                             | szabadonálló,  |
| Tervezett beépítettség terepszint felett: | 43,86 % (< 50 %)   |
| Tervezett beépítettség terepszint alatt:  | 56,53 % (< 70 %),  |
| Parkolási szintterület mutató:            | 0,73 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (< 1,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ), |
| Általános szintterület mutató:            | 2,18 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (< 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ), |
| 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-, vízfelde szerelvényel felszerelt helyiség közvetlenül nem nyílhat.**”

Az egyterű lakótérrel (konyha-étkező-nappali) rendelkező lakások és azok illemhelyinek 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, 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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup> alapterülettel számított tárolási helyet kell kialakítani, mely során 3,5 m<sup>2</sup>-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 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 m<sup>2</sup>-t el nem érő hasznos alapterületű lakás önálló rendeltetési egysége után 1 db, míg a 80 m<sup>2</sup>-t elérő hasznos alapterületű lakás önálló rendeltetési egysége után 2 db személygépkocsi elhelyezése szükséges.

Az új, 72 lakásos lakóépület esetébe:

80 m<sup>2</sup> el nem érő lakások száma: 18+8+16 = 42 db parkolóállás

80 m<sup>2</sup> meghaladó lakások száma: 14+8+8= 30 db → 2x 30 db = 60 db parkolóállás

Összesen = 42 + 60 = **102 db** gépjármű elhelyezése szükséges, amelyet az Építető 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 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után 1 db elhelyezési kötelezettség keletkezik.

Az új lakóépület esetébe: 5 682,62 m<sup>2</sup> / 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 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 fogódkodóval 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 Történelmi 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 Történelmi 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 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 építetőnek 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 építetőnek 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 Építetőnek 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 építető 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 eljárási 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 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 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  
**Kosztju Anikó**  
főosztályvezető

A **BP/2603/00117-27/2022.** számú határozatomról **ÜGYFÉLI MINŐSÉGBEN** értesül:

1. Jelen döntéséről 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 |