



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

**Ügyiratszám:** BP/2607/01441-29/2022  
**ÉTDR azonosító:** 202200216061  
**ÉTDR iratazonosító:** IR-001302721/2022  
**Ügyintéző:** Breitkopf György  
**Telefon:** +36-1-8966429  
**E-mail:** [epitesugy-nyugatpest@bfkh.gov.hu](mailto:epitesugy-nyugatpest@bfkh.gov.hu)

**Tárgy: Budapest XIII. kerület, Hajókovács utca – Sólyatér utca - Turóc utca 25904/32 hrsz-ú ingatlan**  
Új többszintes lakóépület építésére és az épületben gépészeti felvonó berendezések létesítésére vonatkozó - építési engedély iránti kérelem ügye, OTÉK eltérés iránti kérelem ügye  
**régészeti lelőhely: 66506 51044**  
**Melléklet:**  
**Hiv. szám: –**

**Ügyfél neve:** Metrodom Danubius Kft.  
**Ügyfél címe:** 3012 Nagykökényes, Szabadság út 37.

**Budapest Főváros Kormányhivatala** (a továbbiakban **BFKH**) **hatáskörében eljárva** a tárgyi ingatlanra vonatkozó közigazgatási hatósági ügyben az eljárást 2022. december 20. napjától folytatom és meghozom az alábbi döntést.

H A T Á R O Z A T

A **Metrodom Danubius Kft.** (székhely: 3012 Nagykökényes, Szabadság út 37.; cégjegyzékszám: 10-09-039174; adószám: 27542367-2-10; képviseli: Zalai Gábor Miklós ügyvezető, a továbbiakban: **Építető**) meghatalmazottja: Parti Istvánné által az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerben (a továbbiakban **ÉTDR**) hatóságomnál előterjesztett **kérelmére**, a **Budapest XIII. kerület, Hajókovács utca - Sólyatér utca – Turóc utca 25904/32** helyrajzi számú Metrodom Harmony Kft. tulajdonában van tulajdonában lévő ingatlanon -1 pince + földszint + 8 emeletszintes, lapostetős **197 db önálló lakást, 5 db üzlethelyiséget, 3 db irodát tartalmazó – ( B jelül ) új lakóépület építésre** és az épületben **4 db gépészeti felvonó berendezés létesítésre, feltételekkel**

- az építési engedélyt megadom.

és ezzel egyidejűleg

az országos építési követelményektől való eltérést engedélyezem.

**Az épület főbb jellemzői:**

**Beépítési mód:** zárt sorú szabadonálló, 2. emelet felett A és B toronyrészekkel  
előkertek: Hajókovács utca felől: 3 m, Turóc utca felől: 3 m, Sólyatér utca felől: 5 m

**Funkciók:**

-1 pinceszint :	124 férőhelyes <b>teremgarázs,</b>	23 db háztartási <b>tároló</b>
Földszint:	89 férőhelyes <b>teremgarázs,</b>	40 db háztartási <b>tároló</b>
	3 db gépészeti helyiség ( ha van ), 1 db transzformátor helyiség	
1.emeleten	41 db önálló lakás, 3 db <b>iroda,</b> 12 db háztartási <b>tároló</b>	
2. emeleten	24 db önálló lakás	
3.emeleten	24 db önálló lakás	
4. emeleten	24 db önálló lakás	
5.emeleten	24 db önálló lakás	

**Nyugat-Pesti Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztály**

**cím/levelezési cím:** 1051 Budapest, Sas u. 19. szám - **postafiók:** 1368 Bp. Pf. 205.-Telefon:+36 (1) 8966549

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

**Hivatali kapu azonosító:** KHIV BUK ÉÖF NYPEO KRID: 422374158

6. emeleten	24 db önálló lakás
7.emeleten	24 db önálló lakás
8. emeleten	12 db önálló lakás

Összes lakásszám: 197 db  
 Gyalogos bejárat : 2 db a Sólyatér utca felől ( lépcsőházi főbejárat ),  
 Gépkocsi bejárat: 1 db gépkocsi behajtó fszt-i teremgarázsba a Turóc utca felől.  
 1 db gépkocsi kihajtó fszt-i teremgarászból a Hajókovács utca felé,  
 1 db gépkocsi lehajtó rámpával a - 1 pincszinti teremgarázsba a Turóc utca felől.  
 Épület beépített nettó alapterülete : 19590 m<sup>2</sup>

#### Épület rövid építészeti leírása:

Az épület alapvetően lakóépület, néhány kiegészítő szolgáltatást biztosító kereskedelmi egységgel a földszinten és iroda egységgel az első emeleten. A szükséges parkolóhelyeket épületen belül, részben 2 szintes mélygarázsban, részben a földszinten épületen belül helyezték el. A 3 darab 7 szintes lakótorony mindegyike felülvilágított, zárt átriumtérrel rendelkezik, amelyben az egyes szinteken hidakon keresztül lehet eljutni a lakásokhoz. Az átlagos nettó lakásterület 52,37 m<sup>2</sup>.

Alapozás : cölöpökkel gyámoltított vízzáró vasbeton alaplemez és falszerkezet  
 Tartószerkezet: monolit vasbeton vázszerkezet (pillérek) 25 cm vtg vasbeton falak  
 Födém szerkezet: 26 cm vtg mon vb. lemez  
 Falazatok: 30 cm vtg Porotherm x-therm 30 N+F vázkerámia térelhatároló  
 Válaszfalak: 10 cm vtg. Porotherm 10 N+F vázkerámia válaszfal szerkezet  
 Homlokzat: Homlokzati Porotherm x-therm 30 N+F vázkerámia falrendszer 8 cm vastagságú hőszigeteléssel, homlokzati hőszigetelő rendszerű vakolattal, horganyzott acél és üveg korlátokkal, földszinten alu-üveg portálszerkezettel, a 3. emeletől fehér színű, trapéz ill. háromszög alakú, szálcement erősítéses nagytáblás homlokzatburkolattal.  
 Tetőszerkezet: Az 1. emelet fölötti zárófödémén intenzív zöldtetőként kialakított lapostető részben járható tetőteraszokkal. A 8. emelet zárófödéme kavicsolt és extenzív zöldtető.

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

- A lakásokban a konyha és étkező helyiségekkel közös légtérű előtérből nyílnak a WC szerelvénnel felszerelt helyiségek.

#### Jelen építési engedély az alábbi 4 db személyfelvonó berendezésre vonatkozik:

A felvonó jele – helye	L7 jelű felvonó	L8 jelű felvonó
A felvonó típuszáma:	<b>Schindler 3000 1125 TL 900 1200X2100</b>	<b>Schindler 3000 675 TL 900 1200X1400</b>
Darabszám:	<b>1 db</b>	<b>1 db</b>
Teherbírása	<b>1125 kg 15 személy</b>	<b>675 kg 9 személy</b>
Tervszám	<b>811898726_4-0</b>	<b>811898726_4-0</b>

A felvonó jele – helye	L9 jelű felvonó	L10 jelű felvonó
A felvonó típuszáma:	<b>Schindler 3000 675 TL 900 1200X1400</b>	<b>Schindler 3000 1125 TL 900 1200X2100</b>
Darabszám:	<b>1 db</b>	<b>1 db</b>
Teherbírása	<b>675 kg 9 személy</b>	<b>1125 kg 15 személy</b>
Tervszám	<b>811898726_5-0</b>	<b>811898726_4-0</b>

**Ezen építési engedélyhez a 2022. 10. 11 -én, és 2022. 11. 28 -án, ÉTDR-be feltöltött- építészeti műszaki tervdokumentáció tartozik és a jelen (végleges) építési engedély - a hatóságom által záradékkal ellátott ezen tervdokumentációban foglaltakkal - együtt hatályos és érvényes.**

**Az engedélynek az alábbi feltételei vannak:**

- A jelen eljárással érintett **szakhatóságoknak az állásfoglalásaikban, és szakvéleményeikben** (hozzájárulásukban) tett **kikötéseit (feltételeit) illetve előírásait be kell tartani** a szakhatóságok által megadott határidőn belül **vagy legkésőbb az épület használatbavételi engedélyezési eljárásának megindításáig.** (A szakhatóságok állásfoglalásaiban és szakvéleményeiben foglalt követelményektől eltérni csak a szakhatóság hozzájárulása esetén lehet.)
- **Az előkertek felőli telekhatárokon – kerítés létesítése – kivitelezés idejét kivéve – tilos !**
- Az **előkerteri telekrészeket közhasználat céljára biztosítani kell** és az ezzel összefüggő **„közlekedési szolgalmi” jognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését – a használatbavételi engedélyezési eljárás megindításig – kezdeményezni kell.**
- A kitermelt földet az építési területéről – folyamatosan **el kell szállítani.**
- **Jelentős talajrezgéssel járó kivitelezési tevékenységet (pl. szádfalazás) hatóságomnak írásban előzetesen be kell jelenteni.**
- A tartószerkezet kivitelezési munkálatai csak **statikus mérnök irányítása mellett végezhetők**, melyet az E-naplóban – ellenőrizhető módon – dokumentálni kell.
- A teremgarázsokban a **padösszefolyó** csak homok-, továbbá benzin és olajfogóval ellátott lehet.
- A teremgarázsok közvetlen természetes szellőzését biztosítani kell és gépi szellőzés alkalmazása esetén a levegőnél nehezebb égéstermék tető fölé kivezetését biztosítani kell.
- A teremgarázsokban a gépkocsi **beálló helyeket fel kell festeni.**
- A csökkentett parkolóhelyeket jelölni kell.
- A helyi építési szabályzatban (KÉSZ) előírt számú ( 210 db ) **kerékpártároló szerkezetet** és a 45 m<sup>2</sup>-nél nagyobb lakásokhoz szükséges háztartási **tárolókat ( 63 db )** - az épület használatbavételi engedélyezési eljárásának megkezdéséig – **biztosítani kell.** [ KÉSZ 39.§ (5) bek. b) pont ]
- Az engedélyezett földszinti **üzlethelyiségek – csak olyan tevékenységekre használhatók, melyekhez a helyi (XIII. kerületi) építési szabályzatban [ KÉSZ 12. § (1) bek.] előírt számú gépkocsi várakozó hely (parkoló) az épület teremgarázsában rendelkezésre áll – a lakásokhoz szükséges parkolóhelyeken felül.**
- A lakások kivitelezése során a **lakhatás alapfeltételeit** (pl. illemhely használat, főzési- tisztálkodási lehetőség) a használatbavételi engedélyezési eljárás megindításáig **biztosítani kell. Ennek hiányában a lakásokra használatbavételi engedély nem adható.**
- Az épület **tetőszerkezeteire való feljutást vagy kijutást – magán tulajdonú ingatlanrész igénybevétele nélkül – biztosítani kell.** [ OTÉK 60.§ (3) bek. ]
- A **tetőszerkezetek és gépészeti berendezések tisztítási és karbantartási lehetőségét biztosítani kell.** [ OTÉK 53.§ (2) bek. f) pont ]
- Az épületben létesítendő **korlátokat úgy kell megvalósítani, hogy egy 120 mm átmérőjű tárgy ne férjen át a nyílásain** és ne tartalmazzon felmászást elősegítő elemeket. [ OTÉK 68.§ (1) bek. ]
- A szomszédos **tetőteraszokat elválasztó szerkezeteit a vagyonvédelmi követelményeknek megfelelő** módon kell kialakítani és a teraszok egymástól függetlenül zavartalan rendeltetésszerű használatát biztosítani kell. [ OTÉK 53 .§ (2) bek. g) pontja és az 56/A. § (3) bek. ]
- Az épület loggiáinak, erkélyeinek és tetőteraszainak – épületen kívülre történő **csapadékvíz elvezetése – koncentrált módon tilos !**
- A zöldtetők megvalósítása során – az **OTÉK. 5.** számú mellékletében 1) pontjában előírtaknak megfelelő vastagságú **„termőréteg”-ről** gondoskodni kell.
- Az épület körüli terepszint **csapadékvíz elvezetéséről – erre vonatkozó előírások szerint – gondoskodni kell.**
- Az épület rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges **járolékos építményeket** (pl. hulladéktároló, gépkocsi behajtó rámpa, épület körüli járda stb.) a **használatbavételi engedélyezési eljárás megkezdéséig meg kell valósítani.**

- A tevékenység során **keletkezett hulladékot folyamatosan** – a külön jogszabály előírásai szerint – **el kell szállítani** az építési területről, és a kivitelezési tevékenység befejezéséig a környezet és terep felszínét a telek jelenlegi-, illetve az engedélyezett terepszintnek megfelelő állapotban kell átadni, a környezetben okozott károkat meg kell szüntetni.
- A tervezett építési tevékenység kivitelezésével kapcsolatban felállított **ideiglenes jellegű építmények** (felvonulási építmény, állványzat stb.) a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásáig **elbontandók és elszállítandók**, valamint a tereprendezési (környezetrendezés) munkálatokat is el kell végezni addig az időpontig.
- **Az épület legmagasabb pontja** az épület legmagasabb pontja az épületmagasság értékénél legfeljebb 7,0 méterrel lehet magasabb [KÉSZ 42.§ (4) f) pontja ]
- A **pincefödémén** és az **épület földszinti épületrészén** – a szabályozás tervben meghatározott arányban ( min 40% ) és helyen **zöldtetőt kell létesíteni** a használatbavételi engedélyezési eljárás megindításáig ( másodrendű zöldfelület ) (A/26)
- Az utcák felőli telekhatáron a kerítés – csak építési tevékenység ideje alatt létesíthető - ( végleges jellegű) építését – az előkertek közhasználatára miatt - kellett megtiltanom
- A **kivitelezés során az építési engedélytől** – a Szabályozási tervben meghatározott **„kötelező szabályozási elemeket”** érintően ( pl. építési hely határa, szintszámok, Él.p. ) – **eltérni nem lehet.** (módosított építési engedély alapján sem) (Étv. 18.§ (1. bek. )
- A Szabályozási tervében **„másodrendű zöldfelület” létesítésre kijelölt telekrész min 40%-án zöldfelületet** (zöldtetőt) **kell létesíteni** – legkésőbb az épület használatbavételi engedélyezési eljárásának megindításáig.
- A zöldfelületeket öntözési ( önálló vízvételi ) lehetőségét biztosítani kell.
- A gépészeti felvonó berendezések használatából származó **zaj és rezgéshatások elleni védelméről** – a felvonó aknáknak melletti lakásokat érintően – **gondoskodni kell** úgy, hogy a **keletkező zaj és rezgéshatások** a vonatkozó jogszabályi követelményekben **előírt mértéknél jobban a lakásokat ne terhelje.**
- A településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségeket teljesíteni kell.
- A tárgyi ingatlan előtti **közterületen – fasort kell telepíteni** – legkésőbb az épület használatbavételi engedélyezési eljárásának megindításáig.
- Az üzlethelyiségek **vásárlói részére szolgáló gépkocsi parkolóhelyek igénybevételi és megközelítési lehetőségekről információs táblát kell kihelyezni** az épület homlokzatán vagy az előkertben.

**Felhívom az Építető figyelmét, hogy hatóságom a használatbavételi engedélyezési eljárásban – egyebek mellett vizsgálja, hogy az elkészült épület (és részei) a vonatkozó jogszabályoknak és a jelen engedélyben előírt feltételeknek megfelel-e.**

**Az engedélyem az alább felsoroltak elvégzésére nem vonatkozik:**

Fakivágásra, közterületen történő anyagtárolásra, a telek természetes terepszintjének 1,0 m nél nagyobb mértékű végleges megváltoztatására, játszókert létesítésére, meglévő kerítés bontására, új kerítés építésére, közterület foglalásra, közműbekötésekhez szükséges burkolatbontásra, útcsatlakozás (gépkocsi ki és behajtó) közterületi burkolatának létesítésére, közterületen járda- és út építésére, klímaberendezés kültéri egységének a homlokzaton történő elhelyezésére, homlokzaton előtető, napernyő cégtábla, illetve reklámhordozók létesítésére, homlokzatszínezésre, tetőzeten napelemek, napkollektorok, antennák elhelyezésére, valamint egyéb jogszabályokban előírt engedélyek vagy hozzájárulások (nyilatkozatok) beszerzését igénylő tevékenységek végzésére.

Fenti tevékenységekre előzetesen külön-külön kell a szükséges engedélyeket, hozzájárulásokat beszerezni, illetve a bejelentéseket (pl. településképi ) megtenni.

**Az engedély hatályossága:**

A jelen építési engedély a véglegessé válásának napját követő naptól **négy évig hatályos**, kivéve ha az építési tevékenységet a hatályossága alatt (az építési napló megnyitásával igazoltan) megkezdték.

Az engedély hatályossága alatt, ha az építési tevékenységet – az építési napló megnyitásával igazoltan – **megkezdtek**, akkor az építési tevékenység megkezdésétől számított **6 éven belül az építménynek használatbavételi engedély megadására alkalmassá kel válnia**.

Az építési engedély hatálya nem hosszabbítható meg.

#### **Tájékoztatás a kivitelezés megkezdésének jogszabályi feltételeiről:**

- 1./ Ezen engedélyhez tartozó hatóságom által **záradékolt építészeti-műszaki tervdokumentáció** megléte.
- 2./ A külön jogszabályban meghatározott tartalmú és részletezettségű **kivitelezési tervdokumentáció megléte**, melyet a kivitelezés során a helyszínen kell tartani.
- 3./ Az építési engedély hatályának fennállása.
- 4./ A kivitelezés megkezdésekor elektronikusan vezetendő **építési napló (E-napló) megnyitása**.
- 5./ Az építési **munkaterület átadás-átvétele** a kivitelező (fővállalkozó) részére és az átadás – átvétel időpontjának az e-naplóban történő rögzítése.
- 6./ Az építési munkaterület ideiglenes lekerítése.
- 7./ Érintett járdaszakasz lekerítése – a közterület használati hozzájárulás alapján.
- 8./ régészeti megfigyelés megkezdésének bejelentése.

#### **Figyelmeztetések a beruházás megvalósításával kapcsolatos legfontosabb feladatokról, kötelezettségekről:**

##### **Tájékoztatás a kivitelezéssel kapcsolatos főbb követelményekről:**

- A kivitelezőnek be kell tartania a *környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló **284/2007.(X.29.) Korm. rendelet 12. §** előírásait. Amennyiben a zajkibocsátási határérték betartásától **el kíván térni** úgy a rendelet **13.§-a** alapján a XII. kerületi Jegyző környezetvédelmi hatóságától felmentést kérhet.
- A munkák során a **zajvédelem helyi szabályzatairól** szóló Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének **8/2013.(III.26.) Ök. rendelet** előírásait maradéktalanul **be kell tartani**.
- A kivitelezés során a **45/2004 (VII.26.) BM-KvVM** sz. együttes rendelet előírásait (**hulladék kezelés**) be kell tartani.
- A munkavédelmi, balesetvédelmi és tűzvédelmi szabványokban és szabályzatokban foglaltakat a kivitelezés során maradéktalanul be kell tartani.
- A kivitelezési munka időtartama alatt az építéssel érintett **környezetet folyamatosan tisztán kell tartani**, a keletkezett építési törmelék elszállításáról folyamatosan gondoskodni kell.
- **A kivitelezés során minimalizálni kell a diffúz levegőszennyezést**. Az építési hulladék elszállítását zárt konténerben vagy kiporzást és kiszóródást megakadályozó szállítójárművel, levegőterhelést kizáró módon kell végezni. A diffúz levegőterhelés elkerülése érdekében a munkaterület, illetve a **szállítási útvonalak rendszeres tisztántartásáról gondoskodni kell**. A munkagépeknek és a szállítójárműveknek meg kell felelniük a hatályos jogszabályokban előírt levegővédelmi követelményeknek.
- **Ha a munkavégzéshez közterület használata szükséges, akkor azt csak közterület-használati hozzájárulás birtokában, annak érvényességi ideje és területi hatálya erejéig szabad igénybe venni**.
- Az **építési területet** jól láthatóan meg kell jelölni, balesetmentes **körülkerítéséről**, a biztonságos közlekedés biztosításáról az előírások szerint kell gondoskodni.

- Az kivitelezés során az épület utcai homlokzatára építési segédstruktúrára (pl ideiglenes kerítés) reklám vagy reklámháló elhelyezése csak **településképi bejelentési** eljárás alapján lehetséges.
- A munkálatok során keletkező hulladékok kezelését a használatbavételi eljárás során a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály (1072 Budapest nagydíófa utca 10-12.) felé igazolni kell.
- **Fakivágás** csak az erre jogosító „**fakivágási engedély**” (határozat) alapján végezhető, melyet előzetesen **kell beszerezni** a Budapest Főváros XIII. kerület Jegyzőjétől.
- **Az építőipari kivitelezési folyamat résztvevői az előírt építési napló-vezetési, -ellenőrzési és – bejegyzési kötelezettségüket az építési beruházáshoz rendelt, internetes alapú elektronikus építési napló (a továbbiakban: E-napló) alkalmazás segítségével kötelesek teljesíteni.**
- A kivitelezési munkák folyamán biztosítani kell, a szomszédos ingatlanok használatát és a munkálatokat úgy kell végezni, hogy az a szükséges mértéknél jobban ne zavarjanak, ott személyi sérülést, anyagi kárt ne okozhassanak.
- A kivitelezés megkezdése előtt az építési munkaterületen a közterületről jól látható helyen – a külön jogszabályban előírt tartalommal ellátott – információs táblát kell elhelyezni.
- Az építés és **rakodás során** megfelelő intézkedés megtételével gondoskodni kell arról, hogy a mozgatott anyag **levegőterhelést ne okozzon.**
- Az építési **hulladék elszállítását zárt konténerben** vagy kiporzást és kiszóródást megakadályozó célgéppel, szállítójárművel, levegőterhelést kizáró módon kell végezni.
- Az építési tevékenység során az útpálya nem vehető igénybe tárolási, rakodási célokra. a közút területének nem közlekedési célú igénybevételéhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges (a Fővárosban a közútkezelő mellett a közút forgalomtechnikai kezelőjének is minden esetben nyilatkoznia kell.)
- Az építési tevékenység során a **közutat, közúti jelzéseket megrongálni**, beszennyezni, a közútra a közlekedés biztonságát vagy zavartalanágát hátrányosan befolyásoló tárgyat kitenni **nem szabad.**

#### **Az Építető felel:**

- az építőipari kivitelezési tevékenység megvalósításához szükséges hatósági engedélyek megszerzéséért, szerződések megkötéséért,
- az építési beruházás teljes fedezetének biztosításáért,
- a beruházás-lebonyolító kiválasztásáért,
- az engedélyezési és kivitelezési terv készítőjének, az építési műszaki ellenőr, valamint a kivitelező kiválasztásáért,
- a külön jogszabályban meghatározott tartalmú kivitelezési tervdokumentáció készíttetéséért,
- véglegessé vált építésügyi hatósági engedélyben és a hozzá tartozó, jóváhagyott engedélyezési záradékkal ellátott tervdokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció meglétéért, és az azokban foglaltak betartatásáért,
- az építési munkaterület átadásáért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért,
- azért, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkolási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg,
- az elektronikus építési napló aktiválásáért, és ellenőrzéséért,
- jogszabályban meghatározott esetekben személyes adatok közléséért és jogszabályban meghatározott esetekben a megjelölt adatok bejelentéséért,
- az építési hulladéknyilvántartó lap-ok készítéséért,
- a jogutódlás esetén – az ezzel kapcsolatos bejelentés meglétéért,

- a közterület igénybevétele esetén **közterület- használati hozzájárulás beszerzéséért** XIII. kerületi Közszolgáltató Zrt. ( 1135. Bp. Béke út 65. ), **és az abban előírtak betartásáért.**
- szomszédos épületek kéménymagasítási követelménye esetén a magasítások szakszerű elvégzéséért.
- az építési munkák következtében saját, vagy szomszédos ingatlanban keletkezett károk elhárításáról, az Építtetőnek gondoskodnia kell, azok helyreállítása az Építtetőt terheli.
- az alábbi jogszabályi rendelkezés betartásának gondoskodásáról:  
Környezeti zajt okozó építési, bontási vagy ezekhez kapcsolódó szállítási és rakodási tevékenység csak munkanapokon 07 és 20 óra között szabad végezni. Szombaton és jogszabály által pihenőnapnak minősített napokon 09 és 18 óra között szabad végezni. **Vasárnap és ünnepnapokon ilyen tevékenységet végezni tilos.** Ennek megsértése esetén az Építtető 2.000.000 forintig terjedő közigazgatási bírsággal sújtható.

#### **Az Építtető köteles:**

- Az elkészült épületről földmérővel épületfeltűntetési **„változási vázrajzot” készíttetnie** – melyet az épület elkészültekor az Országos Építésügyi Nyilvántartó rendszerbe (a továbbiakban: **OÉNY**) **fel kell töltenie.**
- A megvalósult épületről **„energetikai tanúsítványt” készíttetnie**, melyet elektronikusan **fel kell töltenie az OÉNY-be.**

#### **A Kivitelező felel:**

- az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az **építési napló megnyitásáért,**
- az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyiségének és fajtájának az építési naplóban való folyamatos vezetéséért,
- az építtetőtől az **építési munkaterület átvételéért,** az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért, és folytatásáért, az építési napló aktivizálásáért és vezetéséért, kivitelezői jogosultságának meglétéért,
- építtető által rendelkezésre bocsátott véglegessé vált építési engedélyében és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési tervekben, az ezek alapján készült kivitelezési tervekben előírtak betartásáért és betartatásáért, valamint
- az elvégzett szakmunkák eredményeként létesült szerkezetek, berendezések, építmény, építményrész rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságáért.

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

A vállalkozó kivitelező feladata a külön jogszabályban foglaltakon túlmenően az, hogy az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építtetőtől (alvállalkozó kivitelező esetén a megrendelő vállalkozó kivitelezőtől) az építési munkaterületet átvegye és azt szükség esetén lőszermentesítse.

#### **A felelős műszaki vezető felel:**

- az építményfajtának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultságok meglétéért,
- a szakmunka irányításáért,
- 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 betartatása, azok betartásának az általa vezetett építkezéseken való ellenőrzéséért,

- az építési napló vezetéséért, ellenőrzéséért és lezárásáért, ha erre a kivitelezőtől megbízást kapott,
- 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 külön jogszabály szerinti hulladék nyilvántartó lap kitöltéséért és az építetőknek történő átadásáért,
- a használatbavételi engedélyezési eljáráshoz szükséges **felelős műszaki vezető nyilatkozat megadásáért** az alvállalkozói és a szakági felelős műszaki vezetői nyilatkozatok alapján.

#### **Tájékoztatás a településképi követelményekről:**

- A homlokzat részleges színezése tilos.
- A homlokzati szint ( színkártya ) előzetesen a XIII. kerületi Polgármesteri Hivatal Főépítési Irodájával (1139 Bp. Béke tér 1.) egyeztetni kell.
- Az épület tetősíkja fölé kerülő **gépészeti berendezések, szerelvények** és egyéb technikai berendezések csak épületszerkezettel takartan helyezhetők el és ezen berendezések ( és azok takarására szolgáló szerkezet ) a zárófödémről számított magassága a 2,5 m-t nem haladhatja meg.
- A megvalósítandó épület **homlokzatain** reklám- és cégtáblát, klímaberendezéseket, illetve a **tetőzeten** napelemet, napkollektort és 4,0 m-t meghaladó magasságú mikrohullámú antennákat **elhelyezni tilos ezen engedély alapján.** Ezen építmények, berendezések elhelyezésére – előzetesen **„településképi bejelentési”** eljárást kell kezdeményezni az építetőknek a XIII. kerületi Polgármesteri Hivatal Főépítési Irodájánál(1139 Bp. Béke tér 1.)
- A településképi védelméről szóló **13/2021.(VI.29.) ÖK.** számú (XIII. kerületi) rendelet előírásait a településképpel kapcsolatos tevékenységek végzésénél.
- A használatbavételi engedéllyel engedélyezett **lakás és kereskedelmi egységek és irodák rendeltetésének (használatának) megváltoztatásához – előzetesen „településképi bejelentési” eljárást kell kezdeményezni** – az épület elkészülte és a használatbavételi engedély megléte után a XIII. kerületi Polgármesteri Hivatal **Főépítési Irodájánál.** ( 1139 Bp. Béke tér 1. )

#### **Tervtanácsi vélemény:**

AZ Építési és Beruházási Minisztérium Országos Építészeti Tervtanács **2022. október 04-én kelt ÉBM-TKF71/556/2/2022** iktatószámú **Tervtanácsi Véleménye** a Budapest XIII. kerület, hrsz: **25904/32** alatti ingatlanra tervezett **Metrodom Danubius „B” jelű lakóépület** építési engedélyezési tervdokumentációjáról.

Az Országos Építészeti Tervtanács **OÉT080/2022** számú véleménye:

**„A Tervtanács a tervdokumentációt egyhangú szavazattal engedélyezésre ajánlja.”**

#### **Az eljárásban közreműködő szakhatóságok állásfoglalásai:**

**1./ Fővárosi Katastrófavédelmi Igazgatóság Katastrófavédelmi Hatósági Osztály** a 2022. 11. 23-án kelt, **35100/15729-1/2022.ált.** számú szakhatósági állásfoglalásában – az építési engedély megadáshoz - **tűzvédelmi** szempontból – az alábbi feltételekkel járult hozzá:

*„A Metrodom Danubius Kft. (3012 Nagykökényes, Szabadság út 37.; továbbiakban: Ügyfél) kérelmére, Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Nyugat- Pesti Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztálya megkeresése alapján indult, Budapest XIII. kerület Hajókovács utca –Sólyatér utca - Turóc utca, 25904/32 hrsz. szám alatti ingatlanon tervezett többszintes lakóépület építésére*

vonatkozó építési és OTÉK eltérési engedélyezési ügyben indult szakhatósági eljárásban, az építési engedély megadásához tűzvédelmi szempontból az alábbi

**feltételekkeljárulokhoz:**

1. A vonatkozó jogszabályi-, műszaki követelményekben, valamint a tűzvédelmi műszaki irányelvekben meghatározott építési minőséget igazoló kivitelezői nyilatkozatok at a használatbavételig be kell mutatni.
2. A kivitelezés során 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 megfelelőségét igazoló iratokat a használatbavételig be kell mutatni.
3. A használatbavételi eljárás előtt a villamos berendezéseket szemrevételezéssel és vizsgálattal az MSZ HD 60364-6 szabvány alapján kell ellenőrizni, valamint ennek tényét - a szabvány mellékleteit figyelembe véve - dokumentálni szükséges.
4. Az építmények villámcsapások hatásaival szembeni védelmét az emberi élet elvesztésének kockázata szempontjából kell biztosítani.
5. Az Eurocode tűzállósági méretezési szabványok alapján történő épületszerkezetek tűzállósági teljesítmény jellemzőinek meghatározásáról készített számítást legkésőbb a használatbavételi engedélyezési eljárásig az eljáró tűzvédelmi szakhatóság részére igazolható módon be kell mutatni.
6. Az épület használatbavételi 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 (3900 l/perc) meglétét, a mérést az épület 100 m-es körzetén belüli tűzcsapok egyidejű működéssel kell elvégezni.
7. Az épületben kiépítésre kerülő 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 által 2022. április 21-én kiadott hő és füst elleni védelemről szóló tűzvédelmi műszaki irányelv (azonosító: TvMI 3.4:2022.06.13.) 13.1 pont és C melléklet szerinti átvételi dokumentációt.
8. Az épületben biztosítani kell a kárelhárítás során együttműködő szervek rádióforgalmazási feltételeit, melynek megfelelőségét a használatbavételi eljárást megelőzően vizsgálni kell.
9. A lifteket úgy kell kialakítani, hogy azokat a tűzjelző berendezés vezérelhesse.
10. A tűzgátló falon vagy födémén 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 megfelelőségi tanúsítványának azonosítója, a kivitelező, a kivitelezés dátuma, továbbá a tömités helyreállításának szükségességére való figyelmeztetés feltüntetésével – maradandó módon (pl. fém vagy műanyagablával) jelölni kell.
11. A fali tűzcsap-hálózat oltóvíz-intenzitásának meglétét (150 l/perc, 2 tűzcsap egyidejű működéssel) a használatbavételi eljárás során mérési jegyzőkönyvvel igazolni kell.
12. Az épület teljes területén – a lakások kivételével – beépített automatikus tűzjelző berendezést, kell létesíteni.
13. Az épület Hajókovács utcai, valamint Túróc utcai homlokzatától 8-14 m tengelytávolságra lévő, legalább 6,0 m széles tűzoltási felvonulási területet kell létesíteni, mely kialakítását egyeztetni szükséges. A felvonulási területen a parkolási tilalmat, valamint a mentési helyeket jelölni kell. A jelölés módját a tűzvédelmi szakhatósággal egyeztetni kell.
14. A kivitelezés megkezdése előtt az illetékes és hatáskörrel rendelkező tűzvédelmi hatóságnál hitelt érdemlően egyeztetni kell:
  - a tűzoltási felvonulási terület pontos kialakítást
  - a tűzszakaszok közötti és a homlokzati tűzterjedés elleni védelem megvalósuló kialakítását valamint a kialakítás tűzvédelmi megfelelőségét;
  - a pinceszinti helyiségek hő- és füstelvezetésének megvalósuló kialakítását;
  - a kiürítési és menekülési útvonalak, valamint a szükséges dinamikus irányfények kialakítását, pontos helyeit, a kialakítás tűzvédelmi megfelelőségét;

A fentiekben nem részletezett műszaki megoldásoknak minden tekintetben meg kell felelniük az 54/2014. (XII. 5.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzatban (továbbiakban OTSZ), 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./ Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály a 2022. 12. 03-án kelt, 35100/15840-2/2022.ált. számú szakhatósági állásfoglalásában- az építési engedély megadáshoz – vízügyi és vízvédelmi szempontból – az alábbi kikötésekkel járult hozzá:**

„A **Metrodom Danubius Kft.** (3012 Nagykökényes, Szabadság út 37.; a továbbiakban: Építető) Parti Istvánné (ÉTDR) meghatalmazott útján benyújtott kérelmére a Budapest XIII. kerület, Hajókovács utca – Sólyatér u. - Turóc utca 25904/32 hrsz-ú ingatlanon új többszintes lakóépület építésére és az épületben gépészeti felvonó berendezések létesítésére vonatkozó építési engedély megadásához **vízügyi és vízvédelmi szempontból az alábbi kikötésekkel hozzájárulok:**

1. A tevékenységet a felszín alatti vizek veszélyeztetését kizáró módon kell végezni, és fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a felszín alatti víz ne szennyeződjön.
2. Az építést úgy kell végezni, hogy a csapadékvíz, valamint a felszín alatti víz ne szennyeződjön, a felszín alatti víz, földtani közeg állapotában a tevékenység ne okozzon a (B) szennyezettségi határértékeket meghaladó minőségromlást.
3. Az építés során esetlegesen bekövetkező havária, káresemény esetén a környezetkárosodás megelőzése érdekében, a kárenyhítést szolgáló intézkedéseket azonnal meg kell tenni és biztosítani kell a felszín alatti vizek maximális védelmét. Az esetlegesen bekövetkező, vízszennyezéssel járó bármilyen rendkívüli 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 fedőképződémmel megegyező szemcseméretű föld használható, építési törmelék használata tilos.
5. A tevékenység során üzemeltetett gépek esetében a biztonsági előírásokat be kell tartani, az üzemanyag, kenőanyag elfolyásokat, és ezáltal a felszíni és felszín alatti vizek szennyezését meg kell akadályozni. A gépek üzemanyaggal, kenőanyaggal történő ellátásakor csepegést felfogó, megfelelő magasságú védőperemmel ellátott védőtálcát kell alkalmazni.
6. A tevékenység végzése során esetlegesen keletkező kockázatos anyagokkal szennyezett anyagok csak fedett, kármentő tálcával és megfelelő műszaki védelemmel ellátott területen tárolhatók oly módon, hogy onnan a felszíni és felszín alatti vizekbe szennyező/veszélyes anyag ne kerülhessen.
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
  1. végrehajtása szükséges.
9. A tervezett mélyépítési szerkezetnek nem lehet káros hatása a környező épületek szigetelésére és felúszás elleni stabilitására.
10. A közcsonnába bocsátott szennyvíz minősége nem haladhatja meg a jogszabályban meghatározott küszöbértékeket.
11. A kommunálistól eltérő minőségű szennyvizek közcsonna-hálózatba vezetését megelőzően, szükség esetén, a megfelelő előkezelésről gondoskodni kell.
12. Amennyiben munkálatok során munkagödör víztelenítése válik szükségessé, meg kell oldani a kitermelt víz minőségének ellenőrzését, ezt követően ártalommentes elhelyezését. A kitermelt vizet közcsonnába engedni csak az üzemeltető hozzájárulásával lehet.
13. A használatbavételi engedély kérelemhez csatolni kell:
  - a felelős műszaki vezető nyilatkozatát arról, hogy a kommunálistól eltérő minőségű szennyvizek közcsonna-hálózatba vezetését megelőzően előkezelő berendezés beépítésre került-e, beépítés esetén kérem a gyártó és típus megadását is,
  - a felelős műszaki vezető nyilatkozatát arról, hogy a kivitelezés az érvényes és végleges építési engedély szerint valósult-e meg,
  - a víziközmű üzemeltetők (víz, szennyvíz és csapadékvíz) kivitelezést elfogadó, használatbavételi hozzájárulását.

**Felhívom a figyelmet, az alábbiakra:**

- Amennyiben a csurgalékvizek tisztítására 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 kibocsátási engedély a vonatkozó jogszabály szerint előírt tartalmú dokumentáció csatolásával,
- az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 35. § (2) bekezdése, - az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdése és
- a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Vgtv.) 33/G. § (1) bekezdésének együttes figyelembevételével kérhető az FKI-KHO-tól.

- A kibocsátási engedély köteles tevékenységekre vonatkozóan a kibocsátási engedély beszerzése szükséges, amely meglétét az épület használatbavételi engedélyezési eljárása során az FKI-KHO szakhatóságként történő bevonása esetén vizsgálni fogja.

Egyidejűleg megállapítom, hogy az igazgatási szolgáltatási díj mértéke 14.000 Ft, amely megfizetésre került. A szakhatóság döntése az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”

**3./ Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztálya a 2022. 11. 07-én kelt, SZTFH-BANYASZ/12781-2/2022 iktatószámú szakhatósági állásfoglalásában- az építési engedély megadáshoz – bányafelügyeleti szempontból – az alábbi kikötésekkel járult hozzá:**

„A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (a továbbiakban: Bányafelügyelet) a tárgyi építési engedély jóváhagyásához **hozzájárul.**

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

**Az alábbi szakkérdések szempontjából tett kikötéseim és figyelemfelhívásaim:**

**Népegészségügyi szakkérdés:**

„A 1138 Budapest, Hajókovács utca – Sólyatér utca – Turóc utca (25904/32 hrsz.) alatti ingatlanon létesítendő 197 lakásos lakóépület – abban **5 db földszinti üzlet és az 1. emeleten 3 db iroda** – építési engedélyének kiadásához közegészségügyi szempontból **a z a l á b b i k i k ö t é s e k k e l j á r u l o k h o z z á:**

1. A használatbavételi eljárás kezdeményezésekor a létesítmény vízvezeték hálózatából mintavételre **akkreditált mintavevő által vett vízminta** ivóvíznek megfelelő bakteriológiai minőségét akkreditált laboratórium vizsgálati eredményével igazolni kell. Vizsgálandó paraméterek: E. coli-szám, Coliform-szám, Enterococcus-szám, Pseudomonas aeruginosa-szám, Telepszám 22 °C-on és 37 °C-on, Clostridium perfringens-szám. Mintavétel helyéül az épületbe való becsatlakozástól **a legtávolabbi ponton lévő kézmosót, valamint a középső üzlethelyiség kézmosóját és a 9. emeleten lévő egyik zuhanyozót** jelölöm ki.
2. A **huzamos tartózkodásra** szolgáló helyiségekben (pl. **üzleterek, irodahelyiségek**) a **természetes szellőzést (nyitható ablakokkal)** biztosítani kell.
3. Az **üzletekben, irodákban** takarító vízvételi hely és kiöntési szerelvény (falikút) kialakítása szükséges, mely **tömlővéges, légbeszívó szeleppel ellátott, hideg-melegvízes** legyen.
4. A földszintre tervezett hulladékártalók **közvetlen természetes szellőzésűek, mosható padló- és falburkolatúak legyenek, tömlővéges, légbeszívó szeleppel ellátott hideg-melegvízes falikúttal, padlóösszefolyóval rendelkezzenek.**”

**Műszaki biztonsági szakkérdés:**

1. Az új felvonó berendezések használatbavételi dokumentációjához csatolni kell a Felvonó rendelet szerinti használatbavételi alkalmassági nyilatkozatokat.
2. A felvonók használatbavételi dokumentációjához csatolni kell a berendezések karbantartására kötött érvényes karbantartási-, javítási szerződés másolatát.

**Figyelemfelhívás:**

1. Az elkészült felvonó berendezéseket használatba venni csak az engedélyező hatósághoz benyújtott kérelem alapján megszerzett használatbavételi engedély birtokában lehet.
2. Az engedélyezési záradékkal ellátott tervtől eltérni csak előzetes engedélyem alapján szabad.
3. A létesítmény használatba vételekor a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásain kívül a külön rendeletben előírt műszaki biztonsági engedélyezési és vizsgálati eljárások lefolytatását kell Hatóságomtól kérelmezni!”

**Útügyi szakkérdés:**

„1./A XIII. kerületi Közszolgáltató Zrt. Közterületi Divízió 2022. szeptember 8-án kelt, K-6546/1/2022 iktatószámú közútkezelői nyilatkozatában foglaltakat be kell tartani.

2./ A Budapest Közút Út, híd, műtárgy igazgatóság Közútkezelői osztály 2022. szeptember 23-án kelt, BPK/28786-4/2022 iktatószámú közútkezelői nyilatkozatában foglaltakat be kell tartani.

3./ A Budapest Közút Zrt. Forgalomtechnikai Igazgatóság 2022. szeptember 14-én kelt, BPK/25549-2/2022 iktatószámú forgalomtechnikai kezelői nyilatkozatában foglaltakat be kell tartani.

4./ A közutak és közforgalom elől el nem zárt magánutak építése engedélyköteles tevékenység, arra a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező közlekedési hatóságtól – az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012. (V. 10.) Kormányrendelet szerinti kérelem és mellékleteinek benyújtásával – engedélyt kell kérni. Az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII.21.) KM rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja alapján új gyalogos-átkelőhely kijelöléséhez a közlekedési hatóság engedélye szükséges.

5./ Az építés során az útpálya és a járda nem vehető igénybe tárolási, rakodási célokra. A közút területének nem közlekedési célú igénybevételéhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges. (A Fővárosban a közútkezelő mellett a közút forgalomtechnikai kezelőjének is minden esetben nyilatkoznia kell.)

6./ Reklámtábla (reklámcélú berendezés) közterületen csak a közútkezelő hozzájárulásával helyezhető el úgy, hogy az a közlekedés biztonságát ne veszélyeztesse, a láthatóságot ne akadályozza.

7./ Az építés során a közutat, közúti jelzéseket megrongálni, beszennyezni, a közútra a közlekedés biztonságát vagy zavartalanságát hátrányosan befolyásoló tárgyat kitenni nem szabad.

8./ Az épület használatbavételi engedély kérelméhez mellékelni kell a megvalósult állapotot tartalmazó helyszínrajzot, az érintett közút út- és forgalomtechnikai kezelőinek az épület használatbavételre vonatkozó hozzájáruló nyilatkozatait, valamint az Építető nyilatkozatát, hogy a közút- és forgalomtechnikai kezelői nyilatkozatokban foglaltakat sérelmesnek találja vagy elfogadja az abban foglaltakat.

9./ Az útügyi szakkérdés vonatkozásában az építmény használatbavételének feltétele az útépitési engedélyköteles közlekedési létesítmények előírások szerinti, a szükséges engedélyek birtokában történő kiépítése, a tervezett gyalogos-átkelőhelyek kijelölése és a forgalomba helyezési engedélyezési eljárás(ok) megindítása.”

#### **Környezetvédelmi szakkérdés:**

„Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet] 11/A. §-a, valamint a 6. számú melléklet III. számú táblázatának 6-11. pontjaiban foglaltakra hivatkozva, a természetvédelmi és környezetvédelmi szakkérdések vizsgálata alapján a **Budapest XIII. kerület, Hajókovács utca – Sóllyatér u. - Túróc utca (25904/32 hrsz.) alatti ingatlanon felvonó berendezéseket magába foglaló új többszintes (pince + fszt. + 8 emelet), többlakásos „B” jelű lakóépület építési engedélyének kiadásához (Metrodom Danubius Kft., székhelye: 3012 Nagykökényes, Szabadság út 37.; a továbbiakban: Engedélyes) hozzájárulok, a következő kikötésekkel:**

1. A földtani közeg minősége nem veszélyeztethető. Az építés 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 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.
3. **A földmunkák során kitermelésre kerülő feltöltés és föld szennyezettségét a vonatkozó hulladék-mintavételi szabványnak megfelelő számú mintából vizsgálni kell különös tekintettel a policiklikus aromás szénhidrogén (PAH), valamint a fém és félfém komponensekre, és minőségüktől függően engedélyezett lerakó telepre kell elszállítani, vagy más módon, a jogszabályok betartásával lehet felhasználni. A mintavételekkel és vizsgálatokkal kapcsolatos információkat az építési naplóban dokumentálni kell.**
4. A munkavégzés során csak a ténylegesen szükséges zajos tevékenységeket folytassák; kerülni kell a fölösleges, effektív munkavégzéssel nem járó zajos tevékenységeket.
5. A környező védendő homlokzatok közelében csak az elkerülhetetlen munkálatok történjenek; általánosságban törekedni kell, hogy a zajos tevékenységek a homlokzatoktól minél távolabb és lehetőleg zajtól részben árnyékolt helyekre koncentrálódjanak.
6. Az építés ideje alatt a szállítási útvonalak (az organizációs tervvel összhangban) elsősorban a nagyforgalmú utakra irányuljanak, hogy a szállítási forgalom okozta járulékos zajterhelés minél kisebb mértékben terhelje a védendő környezetet.
7. Az építési munkák a zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet [a továbbiakban: 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet] 2. mellékletében előírt zajterhelési határértékek teljesülése érdekében megfelelő munkaszervezéssel, időkorlátozással és zajszegény gépek alkalmazásával végezhető.

8. A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet] hatálya alá tartozó helyhez kötött légszennyező forrásokra (gázkazánok) teljesíteni kell a 31. § (1) pontban előírt alapbejelentést a 4. melléklet szerinti tartalommal.

**Határidő: A használatbavételi engedély kérelem benyújtásával egyidejűleg.**

9. A bejelentés köteles légszennyező forrásokra meg kell kérni a pontforrás működési engedélyt a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 22. § (1) bekezdés értelmében az 5. melléklet szerinti tartalommal.

**Határidő: A használatbavételi engedély kérelem benyújtásával egyidejűleg.**

10. A kivitelezési munkafolyamatok során az elérhető legjobb technikán alapuló műszaki intézkedések végrehajtásával az építetőknek megfelelő intézkedéseket kell tennie a diffúz levegőterhelés minimalizálása érdekében (porfogó háló alkalmazása, szükség esetén locsolás).

11. Az építési és bontási hulladék elszállítását zárt konténerben vagy kiporzást és kiszóródást megakadályozó szállítójárművel, levegőterhelést kizáró módon kell végezni.

12. A diffúz levegőterhelés elkerülése érdekében a munkaterület, illetve a szállítási útvonalak rendszeres tisztántartásáról gondoskodni kell.

13. Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet] 13. § (3) bekezdésének j) pontja alapján, **a felelős műszaki vezetőnek** az építmény használatbavételi engedélyezéséhez a 14. § szerinti tartalmú nyilatkozatot kell tennie.

14. **A használatbavételi engedélyezéséhez benyújtott felelős műszaki vezető nyilatkozata** tartalmazza, hogy a létesítmény a jóváhagyott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltak szerint került kialakításra.”

#### **Örökségvédelmi szakkérdés:**

**„Kulturális örökségvédelmi szempontból az alábbiakra hívom fel a figyelmet:**

**I. Felhívom a figyelmet a tárgyi ingatlanra vonatkozóan, az egyszerűsített előzetes régészeti dokumentációban foglaltak betartására, miszerint a kivitelezés földmunkái régészeti megfigyelés mellett végezhetőek el, ennek megfelelően az egyéb feltárási módszerekkel fel nem tárt területen régészeti megfigyelést kell biztosítani.**

Felhívom a figyelmet továbbá arra, hogy **a tervezett beruházás kivitelezésének földmunkái (az elejétől a végéig) régészeti megfigyelés mellett végezhetőek. A régészeti megfigyelés megkezdését, annak megkezdése előtt legalább egy munkanappal a külön jogszabályban meghatározott adattartalommal BFKH Örökségvédelmi Osztályához be kell jelenteni. A régészeti megfigyelés megtörténtét igazoló iratot BFKH Örökségvédelmi Osztályának meg kell küldeni.**

**II. 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)**

- az 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.”**

#### **Általános tájékoztatásaim:**

- Az Építetők – az építési engedély nélkül végezhető építési munkák kivételével – csak a jelen építésügyi hatósági engedély és az ahhoz tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció és külön jogszabályban meghatározott tartalmú **kivitelezési tervdokumentáció** birtokában és annak megfelelően, az engedély hatályának időtartama alatt végezhet építési tevékenységet.
- A végleges építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki 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 zárt sorú vagy ikres beépítésű 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.

**A fent leírt eset szerinti eltérés esetén legkésőbb a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásáig az építési naplóhoz kell csatolni a megvalósult állapotról készült az eltérést ábrázoló tervrajzot, valamint annak ismertető munkarészét.** ( megvalósulási terv )

- Az építménybe építési terméket, berendezést, szerkezetet beépíteni csak annak megfelelőség igazolása mellett lehet.
- Ha az építési munka végzése során építészi emlék, illetőleg építménnyel kapcsolatos képzőművészeti alkotás kerül elő, a kivitelező köteles azt az építésügyi hatósághoz, valamint más hatáskörrel rendelkező hatósághoz haladéktalanul bejelenteni, és a leőhelyet a hatósági intézkedésig érintetlenül hagyni.
- **Az építőipari kivitelezési tevékenységet végleges építési engedély alapján és kivitelezési tervdokumentáció megléte esetén, az engedély hatálya alatt elektronikus építési napló (a továbbiakban: E-építési napló) készíltbe helyezését követően lehet megkezdeni.**
- Az **E-építési naplót az Országos Építésügyi Nyilvántartás** (a továbbiakban: **OÉNY**) üzemeltetője, a Lechner Tudásközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság a Dokumentációs és Információs Központ Üzemeltetési és Adatkezelési Szabályzatában foglaltak szerint, az építető kezdeményezésére helyezi készíltbe és ahhoz az építető számára hozzáférést biztosít.
- **Ezen határozat a hozzá tartozó ÉTDR rendszerben hatóságom által záradékolt záradékolt építészi-műszaki dokumentációban foglaltakkal együtt hatályos.**
- Tárgyi építésügyi hatósági eljárás alapjául szolgáló jogviszonyban, ha a polgári jog szabályai szerint az **Építető (jogelőd) helyébe** az eljárás folyamán vagy annak véglegessé válását követően **jogutód lép**, akkor a jogelőd vagy jogutód **kérelmére az építésügyi hatóság dönt a jogutódlásról.**
- Az építési munkaterület átadásával egyidejűleg meg kell nyitni az **építési naplót** – az elektronikus építési napló esetén az első elektronikus építési főnaplót – és abban az építető által a fővállalkozó kivitelező részére a szerződés szerint átadott építési munkaterület átadás-át vételét – az időpont, a tevékenység és a munkaterület megjelölésével – rögzíteni kell.
- 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 E-építési napló megnyitásával egyidejűleg, annak mellékleteként fel **kell tölteni a véglegessé vált építésügyi hatósági engedély határozatot** és az ahhoz tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészi-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.**
- **Használatbavételi engedély hiányában az építményt nem szabad használni.**
- Az **Építető** az építési tevékenység befejezését követően, a külön jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén – köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt építési hulladék nyilvántartó lapot, amelyet az illetékes környezetvédelmi hatósághoz kell benyújtania.
- 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 bontási és építési 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 tevékenység végzésének feltételeiről szóló külön jogszabályban meghatározott
- Amennyiben bármely csoportban a keletkező bontási és építési hulladék mennyisége nem éri el a külön jogszabályban meghatározott mennyiségi küszöbértéket, akkor a külön jogszabályban meghatározott ártalmatlanítási szabályokat kell alkalmazni.
- **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.
- **Felhívom az Építető figyelmét**, hogy a jelen határozatommal engedélyezett **épületnek** - a **7/2006.(V.24.) TNM** rendelet **6.** mellékletében foglalt – **energetikai követelménynek kell megfelelnie** és ennek teljesülését a használatbavételi engedélyezési eljárásban igazolni kell energetikai „*tanúsítvánnyal*”.
- Az energetikai tanúsítványt az OÉNY-be fel kell tölteni.
- Jelen engedéllyel engedélyezett építési tevékenység „**építetői fedezetkezelés**” **hatálya alá tartozik.**
- A járulékos építményeket (pl. hulladéktároló, kerekpár tároló, gépkocsi behajtó, telken belüli járdák stb.) a használatbavételi engedélyezési eljárás megindításáig kell megvalósítani.
- Az épület kivitelezési munkáinak befejezését követően – a használatbavétel előtt – az épület főbejáratánál **házzsámotablát** kell kihelyezni, melyek tartalmát előzetesen a XII. kerület Jegyzőjével egyeztetni kell.

#### **Az engedélyezett gépészeti felvonó berendezésekkel kapcsolatos tájékoztatás:**

- A gépészeti felvonó **berendezések kivitelezése** (aknába történő elhelyezése stb.) a jelen engedélyezési tervdokumentáción túl, **csak** a külön jogszabályban meghatározott tartalmú **kivitelezési dokumentáció** alapján **és ezen engedély hatályossága alatt végezhető.**
- Az engedélyezett gépészeti felvonó berendezések – az épületre vonatkozó használatbavételi engedélyhiányában (attól függetlenül) nem vehetők használatba.
- A gépészeti felvonó-berendezések főbb műszaki adataitól eltérő létesítési szándékot előzetesen egyeztetni kell hatóságommal és a területileg illetékes „*műszaki biztonsági*” hatósággal, mert **erre módosított engedélyt kell kérni.**
- A gépészeti felvonó berendezések használatbavételére **használatbavételi engedélyt** kell kérni az épület használatbavételére vonatkozó kérelemben hatóságomtól, melyhez a **146/2014. (V.5.) Korm. rendelet** (a továbbiakban:**146R.**) **4.§ (2)** bek-ben előírt mellékleteket kell csatolni.
- A gépészeti felvonó berendezésekre hozott döntés (engedély) az épület **építési engedélyével azonos hatályú.** A gépészeti felvonó-berendezések kivitelezését a tárgyi épületre vonatkozóan jelen építési engedély hatályossága alatt lehet (és szabad) megkezdeni illetve végezni.
- Az építkezésre nézve megállapított külön feltételeken kívül a **146R.** előírásainak betartása kötelező.

**Jelen döntésem a közléssel végleges.**

**Döntésem ellen fellebbezésnek helye nincs.**

**A jelen döntés ellen az ügyfelek jogsérelemre való hivatkozással közigazgatási pert indíthatnak, a döntésem közlésétől számított 15 napon belül.**

Jogi képviselő nélkül eljáró magánszemély a keresetlevelet **BFKH-nál** nyújthatja be, a Fővárosi Törvényszéknek (1055 Budapest, Markó utca 27.) címezve.

Jogi képviselő, illetőleg belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet a keresetlevelet az elektronikus ügyintézés szabályai szerint nyújthatja be.

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

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

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

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

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 bírósági eljárásban a feleket illetékfeljegyzési jog illeti meg, a fél mentesül a bírósági illeték előzetes megfizetése alól. Az illetéket az a fél fizeti meg, akít a bíróság eljárásában erre kötelez.

A keresetlevél előterjesztésére nyitva álló időben, a vonatkozó iratanyag **BFKH Nyugat-Pesti Építési és Építésfelügyeleti Osztályán** (1051 Budapest, Sas utca 19. szám), ügyfélfogadási időben (hétfőn: 13<sup>00</sup> órától – 16<sup>00</sup> óráig, szerdán: 8<sup>00</sup> órától - 16<sup>00</sup> óráig) megtekinthető.

Eljárásom során egyéb eljárási költséget nem állapítottam meg.

## I N D O K O L Á S

A **Metrodom Danubius Kft.** (3012 Nagykökényes, Szabadság út 37.) (a továbbiakban: **Építető**) (meghatalmazottja: Parti Istvánné ) útján - új többszintes többlakásos lakóépület építésére és az épületben gépészeti felvonó berendezések létesítésére **vonatkozó - építési engedély iránti kérelmet**, továbbá a tervezett lakóépület lakásainak alaprajzi kialakításával kapcsolatos **OTÉK 99. § (9)** bekezdésben foglalt követelménytől való eltérés engedélyezésre vonatkozó együttes kérelmet terjesztett elő hatóságomnál.

Az együttes kérelem a **Budapest XIII. kerület**, Hajókovács utca - Sólytér utca – Turóc utcákkal határos **25904/32** helyrajzi számú ingatlanon -1 pince + földszint + 8 emeletszintes, lapostetős **197 db önálló lakást, 5 db** üzlethelyiséget, **3 db irodát tartalmazó – ( B jelül ) új lakóépület építések** és az épületben **4 db gépészeti felvonó berendezés létesítésének**, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet** (a továbbiakban: **OTÉK** ) **99. § (2)** bekezdésében foglalt előírástól eltérő műszaki megoldás engedélyezésre vonatkozott.

### **A kérelem vizsgálata:**

Megállapítottam, hogy az új többlakásos lakóépület építése nem szerepel – az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint a hatósági szolgáltatásról szóló **312/2012.(XI.8.) Kormányrendelet** (a továbbiakban: **312R.**) **1. számú** mellékletében az építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek között, és nem esik az „egyszerű bejelentés”-i eljárás alá sem, ezért a **tervezett lakóépület építése – a 312R. 17. § (1) bek. alapján építési engedélyhez kötött építési tevékenység.**

A tervezett felvonó berendezések létesítéséhez építési engedély köteles építési tevékenység végzése is szükséges, ezért a felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló **146/2014.(V.5.) Kormányrendelet** (a továbbiakban: **146R.**) **3.§ (1) bek.** alapján – a felvonó berendezések létesítésére - az építési engedélyt ( együttes kérelemben ) az építésügyi hatóságtól meg kell kérni.

A fenti jogszabályok alapján – az Építető kérelmére- a **tárgyi ügyben az építési engedélyezési eljárást le kell folytatni.**

**Megállapítottam**, hogy a jelen engedélyezési eljárásra – az általános közigazgatási rendtartásról szóló **2016. évi CL. törvény** (a továbbiakban: **Ákr.**) **40. § b)** pontjában az „*automatikus döntéshozatalra*” – és a **41. § (1) bek. a)** pontjában a „*sommás eljárásra*” vonatkozó követelmények nem állnak fenn, ezért az **engedélyezési eljárást az Ákr. 39. §-a alapján „teljes eljárásban”** kell lefolytatni.

### **Eljárási cselekmények:**

Az Építető kérelmét 2022. október 11 –én töltötte fel az ÉTDR rendszerbe.

Az építési engedélyezési eljárás – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban: **Étv. ) 53/C § 1)** bek. alapján 2022. október 12. napján indult meg.

A hatóságom a 2022. november 03-án kelt BP/2607/01441-2/2022 számon számú végzésben a teljes eljárásról megindításról döntött és erről „*ügyfél értesítést*” küldött ki, melyben az ügygel és az ügyintézővel kapcsolatos adatok és tájékoztatások is szerepeltek. [ **312R. 10.§ (3) bek.** ]

Az Építető 2022. november 14–én az ÉTDR rendszerben benyújtott kérelmében az eljárás szünetelését kérte.

Hatóságom a 2022. november 29-én kelt BP/2607/01441-16/2022 számú végzésben az Építető kérelmének helyt adva az eljárást 2022. november 14. napjától szüneteltette.

Építető az ÉTDR rendszerben 2022. december 19-én előterjesztett kérelmében kérte az eljárás folytatását.

Hatóságom a jelen határozattal - az érdemi döntést az ügyben meghozta 2022. december 21-ig.

### **Szakhatósági követelmények vizsgálata:**

Az építésügyi hatóság az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokban az **Ákr. 55. § (1)** bekezdésében foglaltak és az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló **531/2017.(XII.29.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **531/2017.R.**) **1. §-a** valamint az **1. melléklet 4. táblázata** alapján az ott meghatározott **szakkérdések tekintetében csak az illetékes szakhatóság állásfoglalásának figyelembevételével rendelkezhet.**

Az **Ákr. 81. § (1)** bekezdése alapján az érdemi döntésnek – egyebek mellett tartalmaznia kell a szakhatóságok állásfoglalásait és azok indokolását is.

### **Az eljárásban érintett szakhatóságok állásfoglalásai és indokolásai:**

**1./ Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Kata sztrófavédelmi Hatósági Osztály** 2022.11. 23-án kelt, **35100/15729-1/2022. ált.** számú szakhatósági állásfoglalásának indoklása:

„*Ügyfél kérelmére indult, tárgyi építési engedélyezési ügyben az engedélyező hatóság megkereste a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóságot tűzvédelmi szakhatósági állásfoglalás kialakítása céljából.*

Hatóságom – az illetékességi- és hatásköri szabályok figyelemmel kísérése mellett – a kérelmet megvizsgálta és az ahhoz csatolt tervdokumentációt áttanulmányozta. Az elbírálás során tapasztaltak figyelembevételével a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

A feltételeket az alábbi jogszabályi rendelkezések alapján 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 szükséges.

ad./2. A Törvény 13. § (1) és (4) bekezdései, valamint 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, továbbá a 7. § (1)-(3) bekezdései alapján szükséges.

ad./3. Az OTSZ 277. § (1) bekezdés b) pontja, valamint az OTSZ 277. § (2)-(6) bekezdései, valamint a rendeltetészerű és tűzvédelmi szempontból biztonságos használatra való alkalmasság megállapítása, továbbá a tűzvédelmi követelmények érvényesítése érdekében szükséges a vizsgálat elvégzése.

ad./4. Az OTSZ 281. § (1)-(2) bekezdései alapján szükséges.

ad./5. A törvény 13. § (4) bekezdése figyelembe vételével.

ad./6. Az OTSZ 270. § (1) bekezdése alapján szükséges.

ad./7. Az OTSZ XXX. Fejezetében foglaltak teljesülésének igazolása céljából. Továbbá a Törvény 3/A. § (3) alapján a hő-és füstelvezetésről szóló Tűzvédelmi Műszaki Irányelv (TvMI 3.4:2022.06.12.) vonatkozó pontjai alapján, valamint az OTSZ 88.-98. §-ban foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.

ad./8. Az OTSZ 85. § alapján szükséges.

ad./9. A személyek biztonságos menekítése érdekében, mivel tűz esetén a – nem biztonsági – felvonók zavarmentes üzemelése nem biztosított. A biztonsági felvonók esetében az OTSZben megfogalmazott, a tűzoltói beavatkozás hatékonyságának elősegítése érdekében meghatározott követelmények teljesülése miatt szükséges.

ad./10. Az OTSZ 27. § (2) bekezdése alapján szükséges.

ad./11. Az OTSZ 79. § (6) bekezdése alapján szükséges.

ad./12. ad./13. Az OTSZ 68. §-a valamint a tűzoltóságok beavatkozásával kapcsolatos követelmények biztosításáról szóló Tűzvédelmi Műszaki Irányelv (TvMI 4.3:2022.06.13.) 5.3.1. pontjában foglaltak alapján, valamint az OTSZ 154. § (1) bekezdés a) pontja és a 14. melléklet 1. táblázat 51. sora, és a 7. melléklet 1-2. táblázata alapján szükséges.

ad./13. Az OTSZ 65-67. §-ban foglaltak követelmények teljesítése érdekében szükséges.

ad./14. A felsorolt, és az engedélyezési tervben nem kellően részletezett kialakítások tekintetében az OTSZ követelményeknek való megfelelés igazolása végett szükséges.

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. melléklet 4. táblázat, 16. sora 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./ Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály** 2022. 12. 03-én kelt, **35100/15840-2/2022.ált.** számú szakhatósági állásfoglalásának indokolása:

„Kérelmező hatóság az Ákr. 55. §-a alapján szakhatósági állásfoglalást kért FKI-KHO-tól tárgyi ügyben.

Az FKI-KHO által az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 531/2017. (XXI. 29.) Korm. rendelet] 1. melléklet 4. táblázat 17. és 18. pontja alapján vízügyi és vízvédelmi szakhatósági hatáskörben vizsgálandó szakkérdések az alábbiak:

- annak elbírálása, hogy az építési tevékenység, illetve az építményben folytatott tevékenység a felszín alatti vizek és a felszíni vizek védelmére vonatkozó követelményeknek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e.
- annak elbírálása, hogy az építési tevékenység, illetve az építményben folytatott tevékenység az ivóvízbázis védelmére vonatkozó követelményeknek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e, továbbá annak elbírálása, hogy az építési tevékenység az árvíz és a jég levonulására, a mederfenntartásra milyen hatást gyakorol.

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

Tárgyi területen pinceszint + földszint + 8 emelet szintszámú, 197 lakásos lakóépület építését tervezik. A vízellátást, szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetést új közmű-bekötéssel biztosítják. A pinceszinti és földszinti teremgarázsban összesen 213 férőhelyes parkolót alakítanak ki. A mélygarázsokban keletkező esetlegesen szénhidrogénnel szennyezett csurgalékvizeket a pinceszinten elhelyezett ACO Lift Coalisator típusú olajválasztó berendezésen keresztül vezetik a közcsatorna hálózatba. A csapadékvizet záportároló közbeiktatásával a közcsatorna hálózatba vezetik. A 115 m<sup>3</sup>-es csapadékvíz tárolóból 85 m<sup>3</sup>-t késleltetve vezetnek a közcsatornába, 30 m<sup>3</sup>-t locsolásra hasznosítanak.

A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 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.

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

Tárgyi létesítmény a Vgtv. 1. számú melléklet 12. a) pontja alapján meghatározott **nagyvízi medret**, valamint a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1. § 11. pontja és 2. § (3) bekezdése alapján meghatározott **parti sávot nem érint.**

A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés b) pontja alapján: „a felszín alatti vizek jó minőségi állapotának biztosítása érdekében a tevékenység csak a felszín alatti víz (B) szennyezettségi határértéknél kedvezőbb állapotának lehetőség szerinti megőrzésével végezhető.”

A földtani közeg és a felszín alatti vízre vonatkozó (B) szennyezettségi határértékeket 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 4. melléklete állapítja meg.

A vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 5. §-a alapján: „(1) A közcsatornába vezethető szennyező anyag típusát és megengedett koncentrációját (küszöbérték) a 4. számú melléklet határozza meg.”

A kárelhárítást a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet, valamint a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait követve kell elvégezni.

A tevékenység az árvíz és a jég levonulására, a mederfenntartásra hatást nem gyakorol. A tervezett tevékenység a rendelkező részben foglalt előírások maradéktalan betartása esetén nem gyakorol káros hatást a felszín alatti vizek mennyiségére és minőségére, így megfelel a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet követelményeinek és a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet előírásainak.

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 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet, 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet, a Vgtv., valamint a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény figyelembevételével történt.

Az igazgatási szolgáltatási díj mértéke a vízügyi és a vízvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 13/2015. (III. 31.) BM rendelet 2. mellékletének 11. pontja alapján került megállapításra.

Fent leírtak alapján megállapítom, hogy a vízügyi és vízvédelmi szakhatósági hatáskörben vizsgálendő szakkérdéseket megvizsgáltam, a rendelkező részben tett kikötéseim maradéktalan betartása mellett a tevékenység ellen vízügyi és vízvédelmi szempontból kifogást nem emelek.

Jelen szakhatósági állásfoglalás az Ákr. 55. § (1) bekezdésén, 80. § (1) bekezdésén és 81. § (1) bekezdésén alapul.

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

Az FKI-KHO az Ákr. 17. §-a alapján vizsgálta hatáskörét és illetékességét, valamint a bevonás és közreműködés feltételének teljesülését.

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 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet] 10. § (1) bekezdés 2. pontja, az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. táblázata, valamint illetékességét a 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 2. pontja szabályozza.”

**3./ Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztálya** 2022. 11. 07-én kelt, **SZTFH-BANYASZ/12781-2/2022** iktatószámú szakhatósági állásfoglalásának indokolása:

„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.

A tervezési terület nem felszínmozgás-veszélyes, bányászati tevékenységgel sem érintett.

A mellékelt metszetrajzok, valamint talajvizsgálati jelentés (Petik Mémóki Szolgáltató Kft. – 2022. május) alapján megállapítható, hogy az alapozási sík teljes mélységéig, sőt azt meghaladóan, több mint 7 méter mélységig, ásványi nyersanyagoknak nem minősülő épülettörmelékes feltöltés és szerves talaj települ. A munkagödörből kiemelni tervezett anyag mennyisége ugyan jelentős mértékben meghaladja az 500 m<sup>3</sup>-t, de a Bányafelügyelet a fentiek figyelembevételével ásványvagyon-védelmi szempontból feltétel nélkül járul hozzá az építési engedély jóváhagyásához.

A Kérelmező a bányafelügyelet részére fizetendő igazgatási szolgáltatási díjakról és egyéb eljárási költségekről, valamint a felügyeleti díj fizetésének részletes szabályairól szóló 9/2022. (I.28.) SZTFH rendelet 2. § által előírt, 2. számú melléklet 5. pontja szerinti 23 000.- Ft igazgatási szolgáltatási díjat befizette.

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.”

### **Az alábbi szakkérdések szempontjából tett kikötéseim és figyelemfelhívásaim indokolása:**

#### **Népegészségügyi szakkérdés:**

„A benyújtott és módosított tervdokumentációt és műszaki leírást áttanulmányozva megállapítottam, hogy az alábbi okok miatti kikötésekkel az építési engedély kiadható.

ad 1. Az építkezés során a létesítmény ivóvízhálózata szennyeződhet, az ivóvíz minőségű víz biztosítása járványügyi érdekből szükséges. Az ivóvízzel szembeni bakteriológiai követelményeket a 201/2001. (X. 25.) Korm. rendelet határozza meg.

ad 2. Az OTÉK 91. § (1)-(2), 92. § (1) bekezdésének előírása. 53. Huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség: olyan helyiség, amelynek **a használata folyamatosan két óra időtartamot meghaladó, vagy amelynél a használatok közötti szünet időtartama a két órát nem éri el.**

ad 3. Az OTÉK 53. § 2 bekezdés f) pontjának előírása alapján, mely a takarítás kivitelezéséhez szükséges.

ad 4. Az OTÉK 101. §-a határozza meg – a tárolandó anyagokra figyelemmel – a hulladékártólas higiénés követelményeit írja elő a kikötés.

Hatáskörömet a 312/2012. (XI. 08.) Kormányrendelet 6. mellékletének, III. táblázat 5. sora határozza meg.”

#### **Műszaki biztonsági szakkérdés:**

„Kikötéseimet az alábbi jogszabályhelyek rendelkezései alapján tettem.

146/2014 (V.5) Korm. rendelet 2. § 10. pontja.

A figyelemfelhívást az alábbiakban indokolom.

146/2014 (V.5) Korm. rendelet 2. mellékletének II. pontja.

A külön rendelet a 365/2016. (XI.29.) Korm. rendelet.

A 365/2016. (XI.29.) Korm. rendelet jelöli ki műszaki biztonsági hatóságként mely 14.§ (3) bekezdés a) pontja szerint:

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

A 312/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet 5. mellékletének IV. 2. pontja az alábbiakban határozza meg a használatbavételi szakhatósági állásfoglalás, illetve szakkérdés iránti kérelem mellékleteit.

2. A használatbavételi és a fennmaradási engedélyezési eljárás esetén

2.1. Az építmény, létesítmény, villamos berendezés helyének meghatározása [cím, helyrajzi szám, egyéb azonosító (üzem, csarnok, stb.)].

2.2. A beépített összes villamos berendezés teljesítménye [kVA] és a névleges villamos feszültségszint [V].

2.3. A közcélú villamos hálózat és a villamos felhasználói berendezés csatlakozási pontja.

2.4. A villámvédelmi és érintésvédelmi dokumentáció másolata.

2.5. A műszaki-biztonsági hatósági felügyelet alá tartozó berendezések alengedélyeinek száma.

2.6. Nyilatkozat az építetótől a nem megvalósított berendezésekről (más berendezések beépítéséről).”

#### **Ütügyi szakkérdés:**

„Az elektronikus dokumentációs rendszerben megosztott és a kérelmező által megküldött dokumentumok alapján megállapítottam, hogy a tárgyi épület építése a közúti forgalom biztonsága és a közút állagának védelme érdekében, a rendelkező részben tett előírásokkal engedélyezhető.

A tárgyi épület építésének építési engedélyezése során az ügyi szakkérdést az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 6. melléklet III. táblázatának 14. soraiban előírtaknak megfelelően, az ügyi érdekek és a forgalom biztonsága követelményeinek érvényre juttatása érdekében vizsgáltam meg. Megállapítottam, hogy az épület építési engedélyezéséhez a XIII. kerületi Közszolgáltató Zrt. Közterületi Divízió, és a Budapest Közút Út, híd, műtárgy igazgatóság Közútkezelői osztály – mint közútkezelők –, valamint a Budapest Közút Zrt. Forgalomtechnikai Igazgatóság – mint forgalomtechnikai kezelő – hozzájárulásukat feltételekkel megadták, melynek betartását a rendelkező részben előírtam. A tervezett közlekedési létesítmények kiépítéséről a szükséges gyalogos és közúti kapcsolatok biztosítása érdekében rendelkeztem. Az építettő 2022.11.23-án kelt nyilatkozatában a közút- és forgalomtechnikai kezelői nyilatkozatokban foglaltakat nem tartotta sérelmesnek.

Jelen nyilatkozat a fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 10/2022 (IX. 22.) MvM utasítás 24 §-a, és az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján került kiadásra.”

### **Környezetvédelmi szakkérdés:**

#### **„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 tervezett létesítés nem tartozik a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. számú melléklet III. számú táblázatának 11. pontja, A oszlopában felsoroltak alá, azonban a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. mellékletének 128. b) pontja – „Egyéb, az 1-127. pontba nem tartozó építmény vagy építmény együttes beépített vagy beépítésre szánt területen b) 300 parkolóhelytől” – alá besorolásra került, így a Környezetvédelmi Hatóság előzetes vizsgálati eljárást (a továbbiakban: Előzetes vizsgálati eljárás) folytatott Engedélyes kérelmére, amelynek lezárásaként hozott PE-06/KTF/17740-19/2022. számú határozatban megállapításra került, hogy a tervezett beruházásnak 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:

Az építési tevékenységgel érintett Budapest XIII. kerület 25904/32 hrsz.-ú belterületi ingatlan egyedi jogszabály alapján 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 európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeletről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet szerint Natura 2000 területnek az ingatlan nem része, valamint a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetet sem érint. Az ingatlan a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény által lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetét nem érinti.

**A földtani közeg védelmére vonatkozó követelmények való megfelelés kérdése.**

A tervezési terület kármentesítéssel jelenleg nem érintett, azonban a Budapest XIII. kerület 25904/32 hrsz.-ú ingatlan környezetében korábban több kármentesítés volt folyamatban.

Az építési engedélyezési dokumentációhoz mellékelte „TALAJVIZSGÁLATI JELENTÉS ÉS GEOTECHNIKAI TERVEZÉSI JAVASLATOK A BUDAPEST, XIII. KER. HAJÓKOVÁCS UTCÁBAN TALÁLHATÓ 25904/30 HELYRAJZI SZÁMÚ TERÜLETEN TERVEZETT 10 SZINTES LAKÓÉPÜLET ENGEDÉLYEZÉSI ÉS KIVITELI TERVEZÉSÉHEZ” című vizsgálati jelentés szerint a vizsgált terület talaj- és talajvízviszonyainak megismerésére 2022 áprilisában 13 db 8 m mélységű talajmechanikai fúrást és 10 db 15-20 m mélységű Cpt szondázást végeztek. A vizsgálatok alapján a felszínt 1,4-4,5 m vastagságban építési törmelékkel feltöltés borítja. A feltöltésben több helyen nagy méretű betontömbök is előfordulnak.

A Budapest XIII. kerület 25904/30 hrsz. alatti ingatlan megosztásra került 25904/32, illetve 25904/33 hrsz. alatti ingatlanokra.

A beruházás során mélygarázst terveznek kialakítani, a feltöltést és a természetes földtani közeget kitermelik és elszállítják. Fentiekre tekintettel előírásra került, hogy a kitermelt anyagot a további

felhasználás előtt be kell vizsgálni. A vizsgálati eredmények alapján lehet dönteni az építési területről származó kitermelt anyag további sorsáról.

Az építés során esetlegesen fellépő olajfolyások megfelelő állapotú és karbantartott munkagépek használatával minimalizálhatóak, a haváriás esetekre történő felkészülés a kárelhárítás általános eszközállományának készenlétben tartásával megoldható.

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

A hulladékgazdálkodási előírásoknak való megfelelés kizárólag a hulladék kezelésével kapcsolatos építmény esetén vizsgálandó szakkérdés. A Környezetvédelmi Hatóság hatósági jogkörében eljárva vizsgálja a keletkezett építési hulladékok jogszabályoknak megfelelő elhelyezését.

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

A Környezetvédelmi Hatóság a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet alapján PE-06/KTF/17740-19/2022. számon Előzetes vizsgálati eljárást folytatott le, ezért a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet] 4. § (3) bekezdés b) pontja szerint tárgyi ügy vonatkozásában, a Környezetvédelmi Hatóság rendelkezik zajvédelmi hatáskörrel.

A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 4. § (3) bekezdés b) pontja szerint:

„(3) A területi környezetvédelmi hatóság gyakorolja az első fokú hatósági jogkört  
[..]

b) valamennyi előzetes vizsgálat köteles, környezeti hatásvizsgálat köteles vagy egységes környezethasználati engedélyköteles tevékenység zaj- és rezgésvédelmi ügyében.”

A tervezett lakóépület a Budapest XIII. kerület, Hajókóvács - Turóc - Sólytér utca által körbehatárolt területen (25904/32 hrsz.) kerül elhelyezésre.

Üzemeltetésre vonatkozásában megállapítottam, hogy a beépítésre kerülő gépi berendezések a magánszemélyek háztartási igényeit kielégítő tevékenységéhez 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 Előzetes vizsgálati eljárásban és az építési engedélyezési eljáráshoz beadásra került zajvédelmi tervfejezetben elvégzett számítások alapján megállapítható, hogy az építési munkálatok alatt nem várható zajhatárérték túllépés.

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

A 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.”

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

Az építés ideje alatt a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 2. számú melléklet szerinti határértékek biztonságos teljesülése érdekében a fenti kikötéseket tettem.

**Felhívom Engedélyes figyelmét, hogy a zajvédelmi tervfejezetben javasolt hőszivattyú köré tervezett zajvédő fal megépítéséről gondoskodni kell.**

Véleményemet a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet, valamint a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet figyelembevételével alakítottam ki.

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

A 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 36. § (1) bekezdését figyelembe véve a Környezetvédelmi Hatóság hatáskörébe tartozó helyhez kötött bejelentés köteles légszennyező pontforrás létesül. Az épület hőellátását hőszivattyús rendszerrel és kondenzációs gázkazánokkal (6 db Remeha Quinta ACE 115 típusú, 110 kW/db teljesítményű) kívánják biztosítani. A keletkező égéstermék elvezetésre 1 db gyári Tricox típusú hőszigetelt nemesacél kéményt terveznek beépíteni.

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.

**Az alábbiakra hívom fel Engedélyes figyelmét:**

- **A használatbavételi engedély kérelemmel együtt be kell nyújtani** a Környezetvédelmi Hatósághoz **a felelős műszaki vezető nyilatkozatát** arról, hogy az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyisége elérte-e az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM rendeletben [a továbbiakban: 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM rendelet] előírt mértéket.
- **A felelős műszaki vezető nyilatkozatának ki kell térnie arra is**, hogy a keletkezett hulladékokat az előírások szerint kezelték, és legkésőbb az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor a munkaterületről – engedéllyel rendelkező szervezet által engedéllyel rendelkező kezelőnek – hasznosításra, illetve ártalmatlanításra elszállították.
- A felelős műszaki vezetőnek a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 13. § (3) bekezdés n) pontja alapján értesítenie kell a Környezetvédelmi Hatóságot arról, hogy az építési munkaterületen keletkezett hulladék mennyisége eléri a 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM rendelet 1. sz. mellékletében előírt mennyiségi küszöbértéket.
- Az építés során keletkező hulladékokat az adott hulladékfajtára érvényes hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező szállító szállíthatja el és arra engedéllyel rendelkező kezelőnek adhatók át (hasznosításra, ártalmatlanításra)."

#### **Örökségvédelmi szakkérdés:**

„A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló **68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet** (a továbbiakban **68/2018. R.**) **87. § (1)** bekezdése a következőképpen rendelkezik:

„**87. § (1)** A szakhatóságként eljáró vagy **örökségvédelmi szakkérdést** vizsgáló hatóság a nyilvántartott **régészeti lelőhelyet, a régészeti védőövezetet, a nyilvántartott műemléki értéket, a műemléket, a műemléki környezetet, a műemléki jelentőségű területet, a történeti tájat és világörökségi helyszínt vagy világörökségi területet** érintő ügyben a 88. és 89. §-ban meghatározott szempontok alapján vizsgálja, hogy a tervezett tevékenység megfelel-e a Kötv.-ben és az e rendeletben meghatározott követelményeknek.”

**A kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata tekintetében tájékoztatom, hogy a kérelemmel érintett terület a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett közhiteles nyilvántartásban nem szerepel, ezért a kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálatának jogszabályi feltétele a tárgyi ügyben nem áll fenn.**

**Azonban a kérelemben szereplő beruházás nagyberuházásnak minősül, ezért az Előzetes Régészeti Dokumentációban foglaltak betartására a figyelmet felhívtam, amely ilyen esetben nem függvénye annak a ténynek, hogy a tárgyi ingatlan régészeti lelőhelyen van–e, vagy sem.**

Figyelemmel arra, hogy a beruházás a **Kötv. 7. § 20. pontja** szerinti **nagyberuházásnak minősül**, ezért a beruházással érintett ingatlanra vonatkozóan – a **Kötv. 23/C. § (1)** bekezdése és a **68/2018. R. 38. § (1)** bekezdése alapján - **egyszerűsített előzetes régészeti dokumentáció** készült, amely a jelen eljárásban becsatolásra került.

Az egyszerűsített előzetes régészeti dokumentációban foglaltak, továbbá a **Kötv.-ben**, valamint a **kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **68/2018. R.**) **87. § (1)** bekezdése és az ott megjelölt **88. §-ban előírtak vizsgálatát követően megállapítottam, hogy a kérelemmel érintett ingatlanon tervezett beruházás jelen döntésem rendelkező részében tett figyelemfelhívások betartása esetén kulturális örökségvédelmi szempontból megfelelő, kulturális örökségvédelmi érdeket nem sért.**

**Jelen döntésem rendelkező részében az örökségvédelmi szempontú figyelemfelhívásokat az alábbi jogszabályhelyek alapján tettem:**

**I. A Kötv. 7. § 20. pontja, valamint a 23/C. § (1) bekezdése az alábbiak szerint szabályoz:**

„**7. § E** törvény alkalmazásában:

**20. Nagyberuházás:** az alábbi, földmunkával járó beavatkozás, fejlesztés, beruházás:

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

**b)**

**c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás,**

**d) a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztó tározó-építés,**  
vagy

**e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek.”**

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

A **Kötv. 23/E. § (5)** bekezdése szerint: nagyberuházás megvalósítása esetén a **kivitelezés földmunkái régészeti megfigyelés mellett végezhetőek, ennek megfelelően az egyéb feltárási módszerekkel fel nem tárt területen régészeti megfigyelést kell biztosítani.**

A **Kötv. 23/E. § (6)** bekezdésében előírtak szerint.

„23/E. § (6) A nagyberuházáshoz kapcsolódó régészeti megfigyelés biztosítására a (2a)-(3) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni.”

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

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

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

#### **A kérelem tartalmának és mellékleteinek vizsgálata:**

A kérelem tartalmazza a 312R. 7. § (1) bek –ben a kérelem tartalmára előírt adatokat.

Miután az engedélyezési eljárás 2021. január 01 után indult meg, ezért az Építetőnek eljárási illetékfizetési kötelezettsége nem volt, az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 28. § (1) bek-ben foglaltak alapján.

Az Építető feltöltötte a 312R. 17. § (9) és (10) bekezdéseiben előírt mellékleteket a kérelméhez.

Megállapítottam, hogy a kérelem mellékletét képező építészeti-műszaki tervdokumentáció megfelel – a hiánypótlási felhívás teljesítését követően – a 312R. 8. melléklet III. fejezet 1. pontjában meghatározott tartalmi követelményeknek.

Az Országos Építészeti Tervtanács véleménye az ÉTDR-ben rendelkezésre áll.

A tervező jogosultsága ellen kifogás nem merült fel.

A kérelemhez mellékelte építész műszaki dokumentáció tervezője az építész műszaki dokumentáció tervezésére jogosult volt. A szakági tervezők rendelkeznek érvényes kamarai tagsággal.

Az építési jogosultságot a 312R. 18. § (1) bek. alapján nem kellett igazolni.

#### **A helyszín vizsgálata:**

A 2022. november 10-én megtartott helyszíni szemlén megállapítottam, hogy a tárgyi építési tevékenységet nem kezdték meg és a tárgyi telek alkalmas a tervezett épület elhelyezésére.

#### **Az ingatlan beépítési feltételeinek vizsgálata során az alábbiakat állapítottam meg:**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**) 18. § (1) bek. szerint:

„(1) **Építési tevékenységet végezni** az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, **csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad.**”

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) **Kormányrendelet** ( a továbbiakban: **OTÉK** ) 1. § (1) bek szerint:

(1) „...építés alapjául szolgáló tervet készíteni, építményt építeni,...e **rendelet**, valamint a helyi építési szabályzat rendelkezései szerint szabad.”

A **tárgyi ingatlan területére** vonatkozóan a kérelem előterjesztésekor hatályban volt a 14/2021. (VI.29.) számú **önkormányzati rendelettel** megalkotott, Budapest Főváros **XIII. Kerület Építési Szabályzatáról** szóló önkormányzati rendelet (továbbiakban: **KÉSZ**).

A tárgyi ingatlan a Szabályozási terv alapján – Ln-3/ZSz-3 jelű építési övezetben van.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) **Kormányrendelet** (a továbbiakban: **OTÉK**) 1 számú mellékletének 30. pontja szerint:

„30. **Építési telek:** az a telek,

a) amely beépítésre szánt területen fekszik,

b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és”

Megállapítottam, hogy a tárgyi ingatlan az **OTÉK 1. számú mellékletének 30. pontjában** meghatározott követelményeknek megfelelő – **építési telek**.

A **312.R. 18. § (3)** bekezdés szerint:

„(3) Az építési tevékenységgel érintett telek az (1) bekezdés b) pontja szerint akkor minősül rendezettnek, ha a helyi építési szabályzat, ennek hiányában az illeszkedés szabályai szerint alakították ki és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.”

A **KÉSZ 1. számú mellékletét képező „Szabályozási terv”** (2-es térképszelvénye) a tárgyi ingatlan utcák felőli telekhatárain **„szabályozási vonal”**-akat jelöl ki rajzban.

Az **OTÉK 1. számú melléklet 107. pontja** alapján :

„107. **Szabályozási vonal:** a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó vonal.”

A szabályozási vonal – kötelező szabályozási elem a Szabályozási terv jelmagyarázata és a **KÉSZ 1.§ (6) bek. b)** pontja alapján.

A tárgyi ingatlanra vonatkozóan építési vagy változtatási tilalom nincs elrendelve.

Megállapítottam, hogy a tervezett építéssel érintett telek a **KÉSZ** övezeti és a szabályozási előírásnak megfelelően lett kialakítva. Ezért a **tárgyi ingatlan** – a **312R. 18.§ (3)** bekezdésében foglaltak alapján – **rendezettnek minősül**, beépítésre alkalmas.

**A Szabályozási terv rajzban (grafikusan) a tárgyi ingatlanra vonatkozóan az alábbi kötelező szabályozási elemeket tartalmazza:**

- „szabályozási vonal” (Turóc utca, Sólyatér utca, Hajókovács utca)
- „építési hely terepszint felett is beépíthető része”
- Előkertek Hajókovács utca felől: 3 m, Turóc utca felől: 3,0 m, Sólyatér utca felől : 5,0 m
- *Építési hely egyéb előírással érintett része, amely a felirat jelentése alapján a terepszint felett – max Élp 30 m és F szintszámmal építhető be.*
- „másodrendű zöldfelület min 40 % arányban teljesértékű zöldfelületet vagy tetőkerti zöldtető alakítandó ki” ( a telek elülső telekhatárától számított 26m-től (31+5-10m=26m) a hátsó telekhatárig)
- „telepítendő fasor” ( a közterületeken )

A **KÉSZ 44. § (1) bekezdés b)** pontja szerint:

„(1) Az Ln-3 jelű építési övezetek területén a beépítési mód  
b) az Ln-3/ZSZ jelű építési övezetekben zárt sorú, vagy zárt sorú szabadonálló épületelhelyezéssel,”

A telektömbre vonatkozó – **KÉSZ 44.§ (4) bekezdés a)** pontjában előírt „beépítési terv”-vel az épület elhelyezése összhangban van.

A tervezett épület a Szabályozási terv által kijelölt **építési helyen** – a határvonalakon **belülre kerül**.

Az előkertek biztosítottak [Turóc u.-3m, Hajókovács u.-3m, Sólyatér u.-5 m (fszt-en 0 m) ].

A tervezett épület beépítési módja megfelel a **KÉSZ 44. § (1) bekezdés b)** pontjában előírt követelményeknek.

A **KÉSZ 44. § (4) bekezdés d)** pontja szerint **60 m hosszúságot** meghaladó lakótömbök esetén a tervezett épületek földszint feletti „összezáródását” meg kell szakítani **min 16 m-es épületközzel**.

Megállapítottam, hogy a tervezett épület földszint feletti épületrészei ( A és B tornyok ) nem záródnak össze, ezért a fenti követelmény teljesül.

Fentiek alapján megállapítottam, hogy a tervezett épület elhelyezése, beépítési módja illeszkedik a Szabályozási tervben meghatározott szabályozási elemekhez és megfelel a **KÉSZ 44. § (4) bek. a)** pontjában követelményeknek.

**Övezeti mutatók ( beépítési paraméterek ) és teljesülésének vizsgálata:**

**Övezeti mutatók (beépítési paraméterek) vizsgálata:**

A **KÉSZ 3. számú melléklet 3. számú táblázat 7. sora tartalmazza** az építési övezethez tartozó mutató számokat.

Az épületmagasságot a **KÉSZ 4.** számú **melléklete** tartalmazza.

a telek beépítési módja:	Z/ SZ ( zártosú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel )
a telek megengedett legnagyobb beépítettsége	
terepszint felett ( % ) (60% 65 S* 70 F§* ) :	max. 70 %,
terepszint alatti ( % ) (70% 100 G*):	max. 100 %,
a telek megengedett legnagyobb szintterületi mutatója	
általános ( % ) (+ 0,25% §):	max. 3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , + 0,25 §
parkolási: ( % )	max. 2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ,
a telek megengedett legkisebb	
zöldfelületi aránya ( % )	max 30 %
legnagyobb megengedett épületmagasság (F/L)	21 m

\*

*F kizárólag földszint, földszint + I. emelet*

*100 G a 100% terepszint alatti beépítés csak a terepszint alatti garázs vagy teremgarázs funkció és a lakásokhoz előírt pinceszintű tárolók létesítése esetében*

**§ előírásban foglalt feltétel esetén**

A **KÉSZ 44. § (4)** bekezdés **ib)** pontja szerint:

*„Ln-3/ZSz-3 jelű építési övezet területén – a 41.§ rendelkezések egyidejű betartása mellett –  
i) a Cserhalom utca melletti és a Cserhalom utcáról kiszolgált tömbökben fekvő telkek esetében  
ib) 0,25 általános szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó, amennyiben a távvezeték földkábeles kiváltása településrendezési szerződésben rögzítve a fejlesztés terhére történik a Cserhalom utca szakaszán;”*

A távvezeték földkábeles kiváltásának fejlesztéshez településrendezési szerződés (TRSZ) megkötésére került sor, melyet ÉTDR rendszerben is feltöltöttek. A KÉSZ 44.§.(4) ib pontja lehetővé teszi a 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> szintterületi mutató kedvezmény igénybevételét.

Fentiek alapján megállapítottam, hogy a **tervezett épület az építési övezetbe tartozó mutató számoknak megfelel.**

**Tervdokumentáció szerinti ( tervezett ) mutatók: (9/2. )**

A mellékelt építészeti-műszaki tervdokumentáció szerinti mutatók:

a terepszint feletti beépítettség:	63,81 %	( < 65 % ),
földszinti beépítettség:	68,16 %	( < 70 % ),
a terepszint alatti beépítettség:	81,83 %	( < 100 % ),
az általános szintterületi mutató ( szmá ) :	3,03 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	( < 3,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ),
a parkolási szintterületi mutató ( szmp ) :	1,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	( < 2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ),
a zöldfelületi mutató:	30,16 %	( > 30 % )
épületmagasság ( F/L átlag )	18,93 m	( < 21,0 m ),

A **KÉSZ 33. § (1)** bekezdés **b)** pontja szerint :

*„(1) A szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó, ha*

*b) a telek egy része közhasználatú területként kerül kialakításra, vagy”*

Az Építető az előkerteket „közhasználatú” területként kívánja kialakítani, melyre Településrendezési szerződésben ( TRSZ) vállalt kötelezettséget.

A TRSZ alapján a szintterületi mutató kedvezmény alkalmazása a **KÉSZ 33. § (1) bek. b)** pontja alapján jogszerű és igazolt.

Fentiek alapján megállapítottam, hogy a tervezett épület – az építési övezethez tartozó mutatószámoknak – megfelel.

**Magassági követelmény vizsgálata:**

A KÉSZ 4. számú melléklete a tárgyi ingatlanra vonatkozóan – „a megengedett beépítési magasságot” 21 m-es „épületmagasságban”-ban határozta meg.

Az OTÉK 1. melléklet 33. pontja szerint:

„33. **Épületmagasság („Ém”)**: az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.”

A tervező idomtervvel és számításokkal igazolta, hogy a tervezett épületmagasság a KÉSZ 4. számú mellékletében előírt 21 m-es magasságot nem haladja meg.

épületmagasság ( F/L átlag ) 18,93 m (< 21,0 m ),

A KÉSZ 34. § (2) bek szerint:

„(2) Az épület legmagasabb pontját rövidítve: (továbbiakban: **Élp**) az építési övezet, a Szabályozási terv, vagy XVII. Fejezet Kiegészítő előírása határozza meg, magasház esetében az arra vonatkozó rendelkezések figyelembevételével.”

Az OTÉK 1. melléklet 32. pontja szerint:

„32. **Épület legmagasabb pontja**: az épületnek a terepcsatlakozáshoz, lejtős terepen a lejtőoldali alacsonyabb terepcsatlakozáshoz, valamely magas ponthoz, vagy valamely síkhoz viszonyított, helyi építési szabályzat által megállapított legfelső pontja. Ennek meghatározásánál a tető azon díszítő elemei, amelyek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmaznak - kupola, saroktorony - valamint a tetőfelépítmények és az épület tetőzetén elhelyezett antenna, kémény és szellőző valamint tartozékaik figyelmen kívül hagyandók.”

A Szabályozási terv a tárgyi telek Turóc utca – Sólyatér utca sarkánál 31m x 31m-es területen „a tervezett épület legmagasabb pontja (Élp) elérheti a 30 m-t.”

A KÉSZ 44. § (4) bekezdés e) pontja szerint:

„e) az épület legmagasabb pontja az épületmagasság értékénél legfeljebb **7,0 méterrel lehet magasabb;**”

Jelen esetben az épület legmagasabb pontja ( 21,0 m + 7,0 m ) = **28 m**, kivétel ez alól a déli épületsarok, ahol a Szabályozási terv ÉLP max. 30 m-t határoz meg

A tervező homlokzati rajzokkal igazolta az épület legmagasabb pontjára vonatkozó követelmények teljesülését.

Fentiek alapján megállapítottam, hogy a tervezett épület a vonatkozó magassági követelményeknek megfelel.

**Parkolási követelmények vizsgálata:**

Az OTÉK 33. § (1) bekezdés e) pontja és a 42. § (2) bekezdés értelmében épület csak olyan építési telken helyezhető el, amelyhez a gépjárművek elhelyezése a 42.§-ban előírtak szerint biztosítható, oly módon, hogy az épületben létesítendő önálló rendeltetési egységek használatához szükséges – helyi építési szabályzatban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezése – a telken belül biztosított.

A KÉSZ 12 § (1) bekezdése szerint :

„12. § (1) A parkolási kötelezettséget az 5.a mellékletben meghatározott területi lehatárolások szerint, az 5.b mellékletben előírt mértékben, egész számra történő kerekítéssel **kell megállapítani**, a (3)-(13) bekezdésben foglaltak együttes figyelembevételével.”

A KÉSZ 47. § (6) bek. a) és b) pontja szerint:

„(6) A személygépjárművek telken belül

- a) új épület létesítése esetén elsődlegesen az **épület mélygarázsában vagy a telken belüli önálló mélygarázsban, földszinti teremgarázsban, vagy**  
 b) az építési övezetben meghatározott arányban felszíni parkolóban helyezhetők el.”

A **KÉSZ 5.b. melléklete szerint** – a lakás egységekhez lakás/1db parkoló, a kereskedelmi önálló rendeltetési egységekhez 0-100 m<sup>2</sup> közötti árusító terének minden megkezdett 40 m<sup>2</sup> nettó alapterület/1 db, iroda rendeltetési egységekhez az iroda terének minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> nettó alapterület/1 db parkoló helyet kell biztosítani.

Árusító terek: 39,76 m<sup>2</sup> 1 db, 39,76 m<sup>2</sup> 1 db, 39,76 m<sup>2</sup> 1 db, 67,78 m<sup>2</sup> 2 db, 69,42 m<sup>2</sup> 2 db, =összesen 7 db  
 Iroda terek: 37,86 m<sup>2</sup> 2 db, 50,95 m<sup>2</sup> 3 db, 73,13 m<sup>2</sup> 4 db = összesen 9 db,  
 Lakások: 197 db, összesen 197 db

**Megállapítottam, hogy a tervezett épületben létesítendő önálló rendeltetési egységekhez** (lakás = 197 db, üzlethelyiségek = 7 db, iroda terek = 9 db) szükséges számú gépkocsi várakozóhely, összesen **213 db**, a tervezett épület földszinti teremgarázsában (89 db) és az épület mélygarázsában (124 db) biztosított.

**Zöldfelületi követelmény vizsgálata:**

A **KÉSZ 1.** számú mellékletét képező **Szabályozási tervlap** (2-es térképszelvénye) a tárgyi ingatlanra rajzban „**másodrendű zöldfelület**”-et jelöl ki.

A **KÉSZ 30. § (2)** bekezdés **b)** pontja szerint:

„(2) A Szabályozási terven lehatárolt „elsőrendű zöldfelület” és „másodrendű zöldfelület” **szabályai:** [7. melléklet 10. ábra]

b) a „**másodrendű zöldfelület**” lehatárolásnak **legalább a Szabályozási terven rögzített arányú (%) területrészen zöldfelületet kell létrehozni akár tetőkerti zöldtetőként terepszint alatti, vagy földszintes épületrész zárófödémén, akár teljes értékű zöldfelület kialakítással, és a lehatárolás területe az építési hely szerint építhető be,**”

A **KÉSZ 2. § 55. és 67. pontja** szerint:

„55. tetőkert: az épület vagy épületrész zárófödémén létesülő, elsősorban emberi tartózkodás céljára szolgáló járható kert, melynek növényállománya az OTÉK szerint jellemzően intenzív, de legalább félintenzív zöldtetőként kerül kialakításra;”

„67. zöldtető: a tetőkert OTÉK szerint meghatározott vastagságú termőrétegű zöldfelülete (extenzív, félintenzív, továbbá intenzív, háromszintes növényállományú zöldtető).”

A **KÉSZ 30. § (1) bek. ba)** pontja szerint „zöldtető” létesítése esetén a termőréteg vastagságát az **OTÉK** alapján kell számítani.

Megállapítottam, hogy a Szabályozási terven „**másodrendű zöldfelületként**” lehatárolt terület **40%-át meghaladó területrészen** – a pinceszinti és a földszinti épületrészek tetőzetén ( zárófödémén ) a zöldfelület „zöldtetőként” ” ( 540,50 m<sup>2</sup> ) **lesz biztosítva.**

A **KÉSZ 42. § (3)** bekezdés **d)** pontja szerint: „az épületrészek **legfelsőbb szintekről látható tetőfelületein tetőkertet vagy vagy biológiailag aktív tetőt kell létesíteni.**”

Megállapítottam, hogy ezen követelmény – a földszinti épületrész zöldtetős kialakításaival teljesül.

Megállapítottam továbbá, hogy az építési övezetben előírt legkisebb zöldfelületi arány ( min 30 ) teljesül. (tervezett 30,16 %)

Megállapítottam, hogy a tárgyi ingatlanra vonatkozó zöldfelületi követelmények ( másodrendű zöldfelület, félintenzív zöldtető, legkisebb zöldfelületi arány) teljesülését az építészeti-műszaki tervdokumentáció – a hiánypótlást követően – igazolja.

A **KÉSZ 41. § (4)** bekezdése szerint az **Ln-3** jelű építési övezetekben **lakás, kereskedelem, mélygarázs** (az épület pinceszintjén **egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.**

A **KÉSZ 41. § (5) bek. a) és b)** pontjai szerint:

„(5) kereskedelmi rendeltetés:

a) csak az épület pinceszintjén, földszintjén alakítható ki,

b) legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 4000 négyzetméter lehet;”

Megállapítottam, hogy a tervezett épület földszintjén kialakítandó 5 db kereskedelmi egység elhelyezése megfelel a **KÉSZ 41. § (5) bekezdés a)** pontjában előírt követelményeknek és a rendeltetési egységek – egyenkénti bruttó alapterülete nem éri el a **KÉSZ 41. § (5) bek. b)** pontjában előírt max 4000 m<sup>2</sup>-t.

Nincs 30 m<sup>2</sup> alapterületnél kisebb lakás, eleget téve ezzel a **KÉSZ 40. § (1) bek. a)** pontjában előírt követelménynek.

A tervezett lakások nettó alapterületének átlaga ( 52,37 m<sup>2</sup>) meghaladja a **KÉSZ 40. § (1) bek. b)** pontjában előírt min 50 m<sup>2</sup>-t.

A tervezett lakások alaprajzi kialakítása megfelel az **OTÉK 105. § (1), (2) és (3)** bekezdéseiben előírt követelményeknek.

A **KÉSZ 40. § (2)** bekezdése szerint:

„(2) Az újépítésű, 45 négyzetmétert meghaladó nettó alapterületű lakás után egy legalább 4 négyzetméteres tárolót kell biztosítani önálló helyiségként, vagy közös helyiség részeként a lakáson kívül, az épületen belül, a lakással azonos vagy attól eltérő építményszinten.”

Megállapítottam, hogy a tervezett épületben a 45 m<sup>2</sup> –t meghaladó lakások részére az **előírt számú tároló helyiség biztosított.** (szükséges tárolószám: 63 db, tervezett 4,00m<sup>2</sup> meghaladó lakossági tároló: 63 db)

A **KÉSZ 12. § (2)** bek.szerinti - az egyes rendeltetésekhez szükséges telken belül elhelyezendő kerékpárok száma és az **5.c** mellékletében előírt számban a **kerékpár tárolás** biztosított az ingatlanon belül.

A tervezett kerékpár tárolók 197 db lakáshoz = 197 db, 5 db üzlethelyiséghez 10 = db , 3 db irodához 3 db összesen = 210 db. A kerékpár tárolók részben a földszinten, részben a pinceszinten kerülnek elhelyezésre.

Az önálló rendeltetési egységek szellőzése, természetes megvilágítása megfelel az **OTÉK 88. § (2) bek. és (3) bek. b)** pontjában és a **91. § (1) és (2)** bekezdéseire vonatkozó előírásainak.

A tervezett épület közmű és energia ellátása biztosítható és az eljárásban közreműködő szakhatóságok az építési engedély megadásához hozzájárultak.

A tervezett épület rendeltetésszerű használhatóságához szükséges közlekedési hálózathoz való csatlakozás biztosítható.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló **312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **312R.**) **14. § (1) a)** pontja szerint:

„(1) Az **építési**, az összevont és a fennmaradási engedélyezési eljárást, valamint az összevont telepítési eljárást

a) a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendeletben meghatározott esetben **tervtanácsi**, ...

**véleményezési eljárás előzi meg.**”

A **312R. 17. § (6) b)** pontja szerint:

(6) Az **építési engedély iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg**, jogszabályban előírt esetekben **igazolni kell**, hogy

b) a **településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendeletben előírt esetekben az építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményyt adott.**

A településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló **252/2006. (XII.7.) Korm. rendelet** ( a továbbiakban: **252R.** ) **9. § (2a)** bekezdése szerint:

„(2a) Az **Országos Építészeti Tervtanács véleményezi**

- a) az 5000 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó épület és  
b) az egy építési telken **1500 négyzetméter** összes hasznos **alapterületet meghaladó** és **legalább hat lakásból álló többlakásos, új építésű lakóépület** építészeti-műszaki dokumentációját.”

**A építető beszerezte** a fenti jogszabályban előírt Országos Tervtanácsi véleményt.

AZ Építési és Beruházási Minisztérium Országos Építészeti Tervtanács **2022. október 04-én kelt ÉBM-TKF71/556/2/2022** iktatószámú **Tervtanácsi Véleménye** - az **OÉT080/2022** számú véleményét az alábbiakkal indokolta:

„A településrendezési és az építészeti műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII.7.) Kormányrendelet 13. § (9), 15. § (2) és 16. § (1) bekezdései értelmében a tervtanács vizsgálta, hogy a benyújtott építészeti-műszaki terv megfelelt-e az építészeti minőség, szakmai igényesség, a telepítés településképhez való illeszkedés, az esztétikus megjelenés, kedvező településképi követelményének, valamint az építészeti és kulturális örökség alakítására és védelmére vonatkozó szakmai követelményeknek.

Fentiek vizsgálatok során megállapítást nyert, hogy a tervezett épületegyüttes megfelel az előbbieken megfogalmazott szakmai követelményeknek, ezért a Tervtanács egyhangú szavazással a kiemelkedően színvonalas tervdokumentációt engedélyezésre ajánlotta.

Felhívom a Tervező és Megbízó figyelmét, hogy

- jelen döntés nem jogosítja fel az építési tevékenység azonnali, feltétel nélküli megkezdésére.
- a tervtanácsi vélemény elsősorban a tervezett építési tevékenység településképi megfelelőségének vonatkozásában irányadó, és nem mentesít azon egyéb engedélyek, hozzájárulások előzetes beszerzésének kötelezettsége alól, melyeket egyéb jogszabály a kérelmező által tervezett építési tevékenység megkezdése esetére előír.
- a terv a helyi építési szabályzatnak, valamint a hatályos egyéb építésügyi jogszabályoknak való megfelelőségét az illetékes hatóság az engedélyezési eljárás során vizsgálja részletesen, a Tervtanács csak felhívja a figyelmet az észrevett hiányosságokra, esetleges ellentmondásokra.
- a Tervtanács véleményét a 252/2006. (XII.7.) Korm. rendelet 16/A § alapján az eljáró hatóság az eljárása, döntése meghozatala során érdemben vizsgálja és az abban foglaltaktól eltérően is dönthet.”

Az **OTÉK 50. § (2)** bekezdés **b)** és **g)** pontjai szerint:

„(2) ... építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően és a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani úgy hogy az

b) méreteivel, elhelyezésével, építészeti kialakításával **illeszkedjen a környezet és a környező beépítés adottságaihoz,**

g) építészeti megoldásával járuljon hozzá a táj- és a településképi esztétikus alakításához.”

A **KÉSZ 1. § (4)** bekezdése szerint :

„(4) Az építési tervek készítésénél és bármely építési tevékenység során a Rendeletet együtt kell alkalmazni a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelettel.”

A településképi követelményeket a **Tkr. IV.** fejezete tartalmazza.

A meglévő környezeti adottságok és a **településképi vélemény** alapján megállapítottam, hogy a **tervezett épület** beépítési módjával, magasságával, tömegkialakításával **illeszkedik** a meglévő épített környezetéhez és az a tervezett épület építészeti minőségre vonatkozó követelményt is kielégíti.

Ezért az **OTÉK 50. § (2) bek. b) és g)** pontjaiban előírt követelményeknek a **tervezett épület megfelel.**

**Megállapítottam továbbá, hogy a tervezett épület településképi követelményt nem sért.**

A Tervtanács véleményét – a településképi követelmények vonatkozásában a **312R. 18. § (4a)** bekezdése alapján – bizonyítékként vettem figyelembe.

**Az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezésére iránti kérelem vizsgálata:**

A **312/2013. R. 18. § (1)** bekezdése rögzíti azokat a szempontokat, amelyeket az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelem elbírálása során vizsgál.

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 **312R. 36. § (1)** és **(2)** bek. **a)** pontja szerint:

„(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

Az **OTÉK 111. § (4)** bekezdésében 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,

b) a tűzvédelem biztosítása szempontjából a 62. § (4) bekezdése, a 64. § (6) bekezdése, a 73. § (1) bekezdése, a 85. § (9) bekezdése, a 88. § (4) bekezdése, a 90. § (2) bekezdése, a 96. § (2) bekezdés b) -d) pontja tekintetében a tűzvédelmi követelmények figyelembevételével,

c) az építmények használati feltételeinek biztosítása szempontjából a 64. § (2) és (4) bekezdése, a 65. § (1) - (4) bekezdése, a 68. § (1)-(3) bekezdése, a 85. § (2) bekezdés a) pontja, valamint a 98. § (2) bekezdése tekintetében a rendeltetésszerű és biztonságos használat követelményeinek figyelembevételével

valósítható meg.”

Az országos építési követelményektől való eltérés iránti kérelem a következőre vonatkozik:

Az OTÉK 99. § (9) bekezdése:

„99. § (9) Élelmiszer tárolására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló helyiségből WC-, vízfelvevő szerelvényt felszerelt helyiség közvetlenül nem nyílhat.”

A lakásokban a WC szerelvényt felszerelt helyiség és a konyha-étkező helyiség között nem készül az OTÉK 99. § (9) bekezdésében foglaltaknak megfelelő zsilipelés, mivel a lakásokban az előtér illetve közlekedő, és a konyha-étkező között szabad falnyílás készül ajtó nélkül.

Jelen esetben a kérelemben megjelölt, az országos építési követelményektől való eltérés iránti kérelem az építési engedély kérelemmel együtt is előterjeszthető, valamint az OTÉK-ban foglalt, a kérelemben megjelölt jogszabályhelyek tekintetében lehetőség van eltérés iránti kérelem benyújtására.

Eljárásom során – különös tekintettel az egészségvédelmi szempontokra – megállapítottam, hogy a lakások esetében a WC helyiség és konyha, étkező előtér nélküli kialakítása, a helyiségek közvetlen egybenyitása, az egyes lakásoknak az előtér és nappali, vagy az előtér és közlekedő, illetve a nappali és közlekedő közti ajtó elhagyásával történő megvalósítása (az országos építési követelményektől való eltérés) közegészségügyi 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 eltérési engedélyt az OTÉK 111. § (4) bekezdésének a) pontjában foglaltak figyelembevételével megadtam.

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

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

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

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

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

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

A bontási és építési munkával érintett telek **rendezett**.

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

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

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

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

#### **Feltételek:**

- Az engedélyezési eljárásban közreműködő **szakhatóságok által** - és a jogszabályban előírt szakkérdésekre adott **szakhatósági állásfoglalásokban és szakvéleményekben – előírt követelmények** ( feltételek, figyelmeztetések ) **betartását a 312R. 19. § (4) bek. f) pontja** és az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló **191/2009.(IX.15.) Kormányrendelet** (a továbbiakban: **191R.) 13. § (3) bek. a)** pontjában foglalt rendelkezések alapján írtam elő.
- A **szakhatósági követelmények** (előírások) és szakkérdések betartását az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló **191/2009.(IX.15.) Kormányrendelet** (a továbbiakban: **191R.) 13. § (3) bek. a)** pontja és a **312R. 19. § (2) bek** alapján írtam elő.
- Az **előkertek közhasználatával** kapcsolatos feltételemet a szintterületi mutató kedvezményének igénybevétele miatt írtam elő a **KÉSZ 42. § (3) bek. gb)** pontja és a **KÉSZ 2. § 14. pontja** alapján.
- A „*pincetomb*” kiemelésével valamint a földmunkával, az épület alapozásával, a statikus művezetéssel és a süllyedéssel kapcsolatban előírt **feltételeimet a szomszédos épületek állékonyságának a védelmére** vonatkozó előírásom - az **OTÉK 51.§ (1) bek. d)** pontjában előírtakon alapul.
- A kitermelt **föld elszállítására** vonatkozó feltételemet az **Étv. 43. § (2) bek.** alapján írtam elő.

- A **talajrezgést eredményező** alapozással kapcsolatos feltételelem az **OTÉK 53. § (1) bek. i)** pontjában foglaltakon alapul.
- A tartószerkezeti munkák végzésével kapcsolatos feltételeimet az **OTÉK 51.§ (1) bek. d)** pontja és a **312R. 19. § (4) bek. f)** pontja alapján írtam elő.
- A teremgarázsban a padlóösszefolyóval kapcsolatos feltételt az **OTÉK 103. § (3) bek.** alapján írtam elő.
- A teremgarázs szellőzésére vonatkozó feltételt az **OTÉK 103. § (2) bek.** alapján írtam elő.
- A gépkocsi várakozóhelyek felfestését és a csökkentett méretű parkolóhelyek jelölését a teremgarázs rendeltetésszerű használata céljából az **OTÉK 6. számú melléklete** alapján írtam elő.
- A **kerékpártárolók és háztartási tárolók** elhelyezésére vonatkozó feltételemet a **KÉSZ 12.§ (1) bek. b)** pontja és a **39.§ (5) bek. b)** pontjában foglaltak alapján írtam elő.
- Az **üzlethelyiségek, irodák parkolásával** kapcsolatban előírt feltételelem az **OTÉK 42.§ (1) bek-ben** és a **KÉSZ 12.§ (1) bek. a)** pontjában előírtakon alapul.
- A lakások esetében- a **lakhatás alapfeltételeinek** biztosítását - az **OTÉK 105. § (1) bek.** alapján írtam elő.
- Az épület **tetőszerkezeteire való feljutással** kapcsolatos feltételelem az **OTÉK 60. § (3) bek.** alapul.
- A **tisztítási és karbantartási** lehetőség biztosítására vonatkozó feltételelem az **OTÉK 53. § (2) bek. f)** pontjában foglaltakon alapul.
- A **korilátok kialakításával** kapcsolatos feltételelem az **OTÉK 68. § (1) bek-ben** foglalt előírásom alapul.
- A **tetőteraszok elválasztásával** és használatával kapcsolatos feltételelem az **OTÉK 53. § (2) bek. g)** pontja és **56/A § (3) bek-ben** foglaltakon alapul.
- A **csapadékvíz elvezetésével** kapcsolatos feltételelem az **OTÉK 47.§ (8) bek.** és a **312R. 19. § (4) bek.-en** foglaltakon alapul.
- A *„magassági idommal”* kapcsolatos feltételelem a **KÉSZ 36. § (2) bek-en** foglaltakon alapul.
- A zöldtetőn létesítendő *„termőföld vastagságával”* kapcsolatos előírásom az **OTÉK 5. számú melléklet 1. pontjában** foglaltakon alapul.
- A **terepszint csapadékvíz elvezetésével** kapcsolatos feltételelem az **OTÉK 47. § (8) bek-ben** előírtakon alapul.
- A **járulékos építmények** megépítésére vonatkozó feltételelem a **312R. 19. § (4) bek. c)** pontjában foglaltakon alapul.
- Az **építési hulladék elszállítására** vonatkozó feltételelem az **Étv. 43.§ (2) bek-ben** előírtakon alapul.
- Az **ideiglenes jellegű építmények elbontásával** és elszállításával kapcsolatos feltételelem a **312R. 19. § (4) bek. a)** pontjában foglaltakon alapul.
- Az **épület legmagasabb pontjával** kapcsolatos feltételelem a **KÉSZ 42. § (4) bek. f)** pontjában foglalt rendelkezésen alapul.
- A *„másodrendű zöldfelülettel”* kapcsolatos feltételelem a **KÉSZ 30. § (2) bek. b)** pontjában foglalt előírásom alapul.
- Az utcák felőli telekhatáron a kerítés ( végleges jellegű) építését – az előkertek közhasználatára miatt - kellett megtiltanom a **312R. 19. § (4) bek. f)** pontja alapján.
- Az engedélyem mire nem vonatkozik - a **312R. 19. § (6) bek, f)** pontja szerint.
- Az engedély hatályosságáról szóló tájékoztatásom a **312R. 21.§ (1) bek-ben** foglalt rendelkezéseken alapul.

**Tájékoztatásaim és figyelmeztetésem indokolása:**

**A kivitelezés megkezdésével kapcsolatos tájékoztatásaim indokolásai:**

- A kivitelezés megkezdésével kapcsolatos követelményekről szóló tájékoztatásom a **312R. 19. § (6) bek. a) pontja**, az **Étv. 38.§ (1) bek.** és a **191R. 12.§ (2) bek. a) pont**, az **5.§ (4) – (5) bek**-ben előírtakon alapul.

**A kivitelezéssel kapcsolatos egyéb követelményekről szóló tájékoztatás indokolásai:**

- A kivitelezési tevékenység végzése során betartandó **zaj és rezgésvédelmi előírások** betartására a **284/2007.(X.29.) Korm.rend.** és a XIII. kerületi **8/2013.(III.26.) ÖK** számú rendeletek alapján tettem figyelmeztetést.
- A **kivitelezés tilalmi időszakáról** és megsértésének jogkövetkezményeiről (közigazgatási bírság) a XIII. kerületi **8/2013.(III.26.) ÖK.** számú rendelet **5. § (1) és (5) bekezdései** alapján tettem tájékoztatást.
- Az **építési hulladékkal** kapcsolatos rendelet betartására a **45/2004.(VII.26.) BM-KvVM** sz. együttes rendelet alapján tettem tájékoztatást.
- A **munkavédelmi**, balesetvédelmi és tűzvédelmi követelmények betartására a **191R. 13. § (2) bek. d) pontja** alapján tettem figyelmeztetést.
- A környezet tisztántartásáról a fővárosi köztisztaságról szóló **48/1994.(VIII.1.) Főv. Kgy** rendelet **5. § (3) és (4 )** bek. alapján tettem figyelmeztetést.
- A diffúz levegőszennyezésre vonatkozó figyelmeztetésem a levegőtisztaság védelméről szóló **306/2010.(XII.23.) Korm. rend. 26. § (2) bek.** alapján.
- A közterületek igénybeviteléhez szükséges hozzájárulás beszerzéséről szóló tájékoztatásom a **18/2015.(VII.30.) ÖK.** számú rendelet **7. § (9) bek**-ben foglalt előíráson alapul.
- Az építési terület körbekerítéséről ( a terület vagyónvédelméről ) szóló tájékoztatásom a **191R. 12. § (1) bek. j) pontja** alapján.
- A reklám kihelyezésre vonatkozó tájékoztatásom a **30/2017.(XII.12.) ÖK.** rendelet **33. § (1) bek. d) pontján** alapul.
- A **hulladék kezelésével** kapcsolatos tájékoztatásom a **45/2004.(VII.26.) BM-KvVM** együttes rendeleten alapul.
- A **fakivágásról** szóló tájékoztatásomat a XIII. kerületi **1/2013.(I.22.) ÖK.** számú rend. **3. § (1) bek.** alapján tettem.
- Az **építési napló (E-napló) vezetési**, ellenőrzési és bejegyzési kötelezettségről a **191R. 5. § (5) bek. 24. § (3) bek.** alapján tettem.
- A kivitelezés ideje alatti **szomszédos építmények (ingatlanok)** rendeltetésszerű **használhatóságával** kapcsolatos figyelmeztetésem az **OTÉK 50. § (2) bek. a) pontjában** foglalt előíráson alapul.
- Az építési munkaterületen kihelyezendő információs tábláról a **191R. 5. § (6) bek.** alapján tettem figyelmeztetést.
- Az útpálya rakodási tilalmára a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény-ben leírtak alapján tettem figyelmeztetést.
- Az Építető kötelezettségeiről a **191R. 7.§ (2) bekezdésében**, valamint az **Étv. 38.§ (1) bek.**, a **312R. 53.§ (1) bek.** foglaltak alapján tettem figyelmeztetést.
- A **közterület igénybeviteléhez** szükséges hozzájárulás beszerzéséről szóló tájékoztatásom a XIII. kerületi **18/2015.(VII.30.) ÖK** számú rendelet **7. § (9) bek**-ben foglalt előíráson alapul.

Építető felel című részhez

- Az **Építető** főbb kötelezettségeiről a **191R. 7.§ (2) bekezdés**, **Étv. 38.§ (1) bek** és a **312R. 53.§ (1) bek** foglaltak alapján tettem tájékoztatást.

A kivitelező főbb kötelezettségei-höz

- A **kivitelező** főbb kötelezettségeiről a **191R. 12.§ (2)** bekezdés, **Étv. 40.§ (1)** bek és az **Étv. 43.§ (2)** bek-ben foglaltak alapján adtam tájékoztatást.

A felelős műszaki vezető főbb kötelezettségei-höz

- A **felelős műszaki vezető** főbb kötelezettségeire a **191R. 13. § (3)** bek és **33. § (1)** bek-ben foglaltak alapján tettem figyelmeztetést.

Tájékoztatás a településképi követelményekről

- A homlokzat színezésére vonatkozó tájékoztatásomat a településképi védelméről szóló Budapest Főváros XIII. Önkormányzat Képviselő –testületének **13/2021.**(VI.29.) **ÖK.** számú rendelet (a továbbiakban: **Tkr.** ) alapján tettem.
- A homlokzat színezésére vonatkozó tájékoztatásomat a **Tkr. 12. § (1)** bek. alapján tettem.
- A napelemek, napkollektorok elhelyezéséről szóló tájékoztatásom a **Tkr. 25. § (6)** bek. előírtakon alapul.
- A tetőzeten a gépészeti berendezések „**takarására**” vonatkozó feltételemet a **Tkr. 25. § (2)** bek. alapján írtam elő.
- Reklámhordozó elhelyezésére vonatkozó tájékoztatások a **Tkr. 27. § (3)** bek. foglalt előírásokon alapul.

**Általános tájékoztatásaim indokolása: (**

- Az egyéb jogszabályokban előírt tevékenységek végzéséhez szükséges engedélyek végzéséhez szükséges engedélyek, hozzájárulások beszerzési kötelezettségéről szóló tájékoztatásom a **312R. 19.§ (6)** bek. **f)** pontjában foglaltakon alapul.
- Az építési engedélytől eltérően végezhető építési munkákról a **312R. 22.§ (1)** bek. alapján tettem tájékoztatást.
- A megvalósulási tervdokumentációról a **312R. 22. § (2)** bek. alapján tettem figyelmeztetést.
- Az épületbe **beépíthető termékek** „**megfelelőség**” igazolásáról tájékoztatást az **Étv. 41.§ (1), (2)** bekezdése alapján tettem.
- A kivitelezés alatt előkerülő építészeti emlékekkel kapcsolatos figyelmeztetésem a kulturális örökség védelméről szóló **2001. évi LXIV. törvény** (a továbbiakban: Kötv.) –ben leírtakon alapul.
- A kivitelezés megkezdésével kapcsolatos követelményekről szóló tájékoztatásom a **312R. 19. § (6)** bek. **a)** pontja, az **Étv. 38. § (1)** bek. és a **191R. 12. § (2)** bek. **a)** pont, az **5. § (4) – (5)** bek-ben előírtakon alapul.
- Az építési napló készenlétbe helyezéséről szóló figyelmeztetésem a **191R. 5.§** alapul.
- A kivitelezési tervdokumentáció szükségességéről a **191R. 22. § (1)** bek. **a)** pontja alapján tettem tájékoztatást.
- Az építési engedélyhez tartozó záradékolt építészeti – műszaki tervdokumentációval kapcsolatos tájékoztatásom a **312R. 19. § (6)** bek-ben foglalt előírásokon alapul.
- A jogutódlásról szóló tájékoztatásom a **312R. 53. § (1)** bek. foglaltakon alapul.
- Az **építési munkaterület átadásával** és az építési napló megnyitásáról a **191R. 5. § (4) (5)** bekezdései alapján tettem tájékoztatást.
- Az építési napló megnyitásával és vezetésével kapcsolatos tájékoztatásaim a **191R. 24. §** -ban foglaltakon alapul.
- A használatbavételi engedély iránti kérelem előterjesztési kötelezettségéről a **312R. 39. § (1)** bek. alapján tettem figyelmeztetést.
- Használatbavételi engedély nélküli használat tiltásáról szóló tájékoztatásom az **Étv. 44. § (4)** bek-ben foglaltakon alapul.

- Az építési hulladék kezeléséről szóló tájékoztatásom az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló **45/2004.**(VII.26.) **BM-KvVM** együttes rendelet **3.§ (2) (3) (4)** bekezdéseiben foglalt rendelkezéseken alapul.
- A közutak beszennyezésének tilalmára felhívó tájékoztatásom a főváros köztisztaságáról szóló **48/1994.**(VIII.1.) számú **FKGy** rendelet **5. § (1) (4)** bekezdéseiben foglalt rendelkezéseken alapul.
- Közterület igénybevételevel kapcsolatos tájékoztatásom a közterülethasználatáról szóló **18/2015.** (VII.30.) **ÖK** számú rendelet **7. § (9)** bekezdésében foglalt rendelkezéseken alapul.
- Az „*energetikai tanusítvány*” készítési és az OÉNY-be való feltöltési kötelezettségéről az épületek energetikai jellemzőiről szóló **176/2008.** ((VI.30.) **Korm rend. 3.§ (2)** bek., **7/2006. TNM. rendelet 6. § (2)** bek. **a)** pontja és a **312R. 18. § (4)** bek. alapján tettem figyelmeztetést.
- Az „*építetői fedezetkezelés*”-sel kapcsolatos tájékoztatásom a **191R. 17. § (2)** bek-ben és a **312R. 19. § (6)** bek. **e)** pontjában előírtakon alapul.
- A járulékos építmények megvalósításáról szóló figyelmeztetésem a **312R. 18. § (1)** bek. **ea)** pontjában foglaltakon alapul.
- A közútkezelői hozzájárulásban előírtak betartására a közúti közlekedésről szóló **1998. évi I. törvény 39. § (1)** és **(4)** bekezdésekben foglalt rendelkezések alapján tettem figyelmeztetést
- A házszámtáblák kihelyezési kötelezettségéről a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló **2011. évi CLXXXIX törvény 23.§ (3)** bek. és a házsám megállapításának szabályairól szóló **94/2012.**(XII.27.) **Főv. Kgy.** rendelet **23.§-a** alapján tettem tájékoztatást.
- Az építési engedély a építési munkával kapcsolatos „*polgári jogi*” igényt az **Étv. 37. § (2)** bek. alapján - nem dönt el.
- Változási vázrajz OÉNYbe feltöltése

#### Ügyféli kör vizsgálata:

A **312R. 4. § (1)** bek. szerint az **építetető** és tárgyi (építéssel érintett) **telek tulajdonosa** külön vizsgálat nélkül **ügyfélnek minősül**. Esetünkben az engedélyes (Építetető) és a **tárgyi ingatlan tulajdonosa** a Metrodom Harmony Kft. a jelen eljárásban ügyfél.

Megállapítottam továbbá, hogy a tárgyi ingatlannal közvetlenül határos ( szomszédos) 25904/33 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa a Metrodom Harmony Kft. – a tervezett építéssel közvetlenül érintett, ezért az **Ákr. 10.§ (1)** bek. alapján ügyfél.

A Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat, az Építetetővel megkötött településrendezési szerződés okán érintett a beruházásban, ezért az **Ákr. 10.§ (1)** bek. alapján ügyfél.

Az eljárásban közreműködő szakhatóságok állásfoglalásaiban nem állapítottak meg szakterületükkel kapcsolatban hatásterületet. Fentiek miatt az eljárásba – a fentiekén kívül – más ügyfél bevonásra nem volt szükség.

#### Ügyféli kapcsolattartás módja és következményei:

A **312R. 4. § (5)** bekezdés alapján az **Étv. 53/G. § (2)** bekezdése alkalmazása során nyilatkoznak kell tekinteni a tényállás tisztázására felhasználható tényekről, bizonyítékokról nyújtott ismereteket, vagy a tanúvallomással, a szakértői véleménnyel, a helyszíni szemlén vagy az ellenőrzés során tett megállapítással kapcsolatos észrevételt.”

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

A **312R. 10. § (4)** bekezdésének **k)** pontja alapján felhívtam az eljárás megindításáról való tájékoztatást is tartalmazó **végzésben** az ügyfelek figyelmét, hogy – az **Ákr. 26. § (1)** bekezdésben

meghatározottakon túl – ha a kapcsolattartás módjáról nyolc napon belül nem nyilatkoznak, az eljárással kapcsolatos érdemi döntésről az **ÉTDR** általános felületén milyen módon értesülhetnek.

A **BP/2607/01441-2/2022** számon számú végzésben az eljárásba bevont ügyfelek – a visszaérkezett térítvévények tanúsága szerint - szabályszerűen értesültek. **Jelen döntésem meghozatalának időpontjáig az értesítettek nyilatkozatot nem tettek, kérelmet nem nyújtottak be, valamint a kapcsolattartás módjáról sem nyilatkoztak.**

Azon ügyfelek, akik a kapcsolattartás tekintetében nyilatkozat adását elmulasztották, valamint az eljárás során a jogszabályi követelményeket kielégítő nyilatkozatot nem tettek, kérelmet nem nyújtottak be, az eljárással kapcsolatos érdemi döntésről az **ÉTDR** Általános tájékoztatás felületén értesülnek.

Döntésemet a fent hivatkozott jogszabályok és az általános közigazgatási rendtartásról szóló **2016. évi CL. törvény** (a továbbiakban: **Ákr.**) **80. § (1)** bekezdése és **81. § (1)** bekezdése alapján **határozatban** hoztam meg.

Eljárásom során egyéb **eljárási költség nem merült fel**, így annak viseléséről az **Ákr. 129. § (1)-(2)** bekezdéseiben foglaltak figyelembevételével rendelkezniem nem kellett.

Az iratbetekintésről a **312R. 19.§ (6) bek. h)** pontja alapján tettem tájékoztatást.

A döntésem ellen az önálló jogorvoslatot az **Ákr. 112. § [A jogorvoslatához való jog] (1)** bekezdése alapján biztosítottam, amely szerint:

*„112. § (1) A hatóság határozata ellen önálló jogorvoslatnak van helye. A hatóság végzése ellen önálló jogorvoslatnak akkor van helye, ha azt törvény megengedi, egyéb esetben a végzés elleni jogorvoslati jog a határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés ellen igénybe vehető jogorvoslat keretében gyakorolható.”*

A döntésem elleni fellebbezés lehetősége az **Ákr. 116. § (1)** bekezdése, valamint **(2)** bekezdésének **a)** pontja alapján az alábbiak szerint kizárt:

*„116. § (1) Az ügyfél, vagy akire a döntés rendelkezést tartalmaz, az elsőfokú döntés ellen akkor fellebbezhet, ha azt törvény kifejezetten megengedi.”*

**(2) Fellebbezésnek van helye, ha a határozatot**

**a) - a képviselő testület kivételével - helyi önkormányzat szerve, ... hozta”**

A döntésem elleni közigazgatási per megindításának lehetőségét az **Ákr. 82. § (1)** bekezdése és **114. § (1)** bekezdése biztosítja, miszerint:

*„82. § (1) A hatóság döntése végleges, ha azt a hatóság már - az e törvényben meghatározott kivételekkel - nem változtathatja meg. A véglegesség a döntés közlésével áll be.”*

*„114. § (1) Az ügyfél - az önálló jogorvoslattal nem támadható végzések kivételével - a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási pert indíthat. Fellebbezéssel támadható döntés esetén közigazgatási per akkor indítható, ha az arra jogosultak valamelyike fellebbezett és a fellebbezést elbírálták.”*

A jogorvoslatra vonatkozó tájékoztatásom a közigazgatási perrendtartásról szóló **2017. évi I. törvény** (a továbbiakban: **Kptv.**) **39. §**-ában, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló **2015. évi CCXXII. törvény 9. §**-ában foglaltakon alapul.

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

A kereseti kérelemben foglalható azonnali jogvédelemre, halasztó hatály kizárására irányuló kérelemre vonatkozó tájékoztatásom a **Kptv. 50. § (1) és (2)** bekezdésében, a halasztó hatály elrendelésével kapcsolatos tájékoztatásom az **52. § (1) és (2)** bekezdésében foglaltakon alapul.

A bírósági tárgyalás tartására, illetőleg mellőzésére vonatkozó tájékoztatásom a **Kptv. 77. § (1) és (2)** bekezdésében, az illetékre, illetékfeljegyzési jogra vonatkozó tájékoztatásom az **Itv. 56. § (1)**, valamint a **62. § (1)** bekezdés **h)** pontjában foglaltakon alapul.

**BFKH döntési hatásköre és illetékessége** az **Ákr. 16. § (1)** bekezdés **a)** pontján, 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. december 21.

**dr. Sára Botond**  
főispán megbízásából:

**Geszler Szilvia**  
osztályvezető

**A BP/2607/01441-29/2022 számú határozatról értesül:**

- |   |               |
|---|---------------|
| 1./ Építető meghatalmazottja Parti Istvánné útján<br>tájékoztatásul:  | ÉTDR          |
| 2./ Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság (tűzvédelem)  | ÉTDR          |
| 3./ Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (vízvédelem)  | ÉTDR          |
| 4./ Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály<br>Budapesti Bányafelügyeleti Osztálya (1051 Budapest, Sas utca 22.) | ÉTDR          |
| 5./ Építési és Közlekedési Minisztérium ( Országos Tervtanács )   | ÉTDR          |
| 6./ Bp. Főv. XIII. kerületi Polgármesteri Hivatal Polgármester  | Hivatali kapu |