



Előterjesztés a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Ingatlanfejlesztési projekt ügyében tájékoztatás és döntéshozatal

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület Böszörményi út-Szoboszlai utca-Beethoven utca által határolt területeken megvalósítandó Ingatlanfejlesztési Projekt (a továbbiakban: Ingatlanfejlesztési Projekt) előrehaladásáról szóló tájékoztatásra és az Ingatlanfejlesztési Projectre vonatkozó döntés meghozatalára irányul.

A Képviselő-testület a 2020. június 25. napján megtartott ülésén a 78/2020. (VI.25.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatával megalapította a BBSZ Ingatlan 2022 Korlátolt Felelősségű Társaságot (a továbbiakban: BBSZ Ingatlan 2022 Kft.), mint projektgazdát, továbbá a 82/2020. (VI.25.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatával az Ingatlanfejlesztési projekt I. szakaszának megvalósítását támogatta és a Projekt struktúráját jóváhagyta. A Projekt struktúra az alábbi szakaszokból áll:

- I. szakasz: Projekt struktúra kialakítása, koncepció tervek optimalizálása és véglegesítése;
- II. szakasz: Engedélyezési tervek elkészítése, építési engedélyeztetési folyamat;
- III. szakasz: Kiviteli tervek elkészítése, kivitelezői és egyéb szolgáltatói tender;
- IV. szakasz: Megvalósítás.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított hatáskörben, Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének feladat-és hatáskörében eljárva az 53/2021. (III.16.) számú Bp. Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat polgármesteri határozat rendelkezett arról, hogy az alapító a Budapest XII. Böszörményi út 20-22.; 24., valamint Beethoven utca 9. szám alatti irodaházak (a továbbiakban: ingatlanok) részletes fejlesztési megvalósíthatósági tanulmánytervének V02 számú Vázlattervével egyetért és az engedélyezési tervek előkészítéséhez, az építési és bontási engedélyezési eljárás lefolytatásához, a településképi vélemény megszerzéséhez kapcsolódó feladatok finanszírozásáról döntött.

A Képviselő-testület a 2021. december 9. napján megtartott ülésén az Ingatlanfejlesztési Projekt bontási- és engedélyezési terveit jóváhagyta és döntött a Projekt Struktúra II. szakaszának folytatásáról és a III. szakasz megvalósításáról, továbbá vagyoni hozzájárulást bocsátott a BBSZ Ingatlan 2022 Kft., rendelkezésére, amely pénzbeli és nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásból állt. Az Alapító úgy döntött, hogy a Budapest XII. kerület Böszörményi út-Szoboszlai utca-Beethoven utca által határolt területeken megvalósítandó Ingatlanfejlesztési Projecthez az ingatlanok a BBSZ Ingatlan 2022 Korlátolt Felelősségű Társaság által bontásra kerülnek.

Fentiekkel kapcsolatban az Ingatlanfejlesztési Projekt eddigi eredményeiről az alábbi tájékoztatást adom:

A BBSZ Ingatlan 2022 Kft. beszámolója szerint az ingatlanok bontási munkáival kapcsolatos pályáztatást lefolytatták és a bontási munkálatok 2022. szeptemberében befejeződnek.

A szerkezeti bontásokra az engedélyben előírt, a por- és zajterhelést csökkentő előírások betartásával (vízpermet melletti bontás, kézi bontás alkalmazása a megjelölt helyeken, védőkerítések/lehatárolások kihelyezése, területfoglalások) került sor. A bontási munkák felügyeletét műszaki ellenőrök és tervezői művezetés biztosította. A beszerzési folyamatban a bontási munkákra a Képviselő-testület által előzetesen biztosított összegből elért megtakarításra tekintettel lehetőség nyílik a Beethoven u. 7/A., Beethoven u. 11. és Böszörményi út 26. szám alatti épületek bontás után szabadon maradó szomszédos tűzfalainak hőszigetelésére is.

A kiviteli tervek készítésének pályáztatása is megtörtént, a tervek a Képviselő-testületnek is bemutatott és elfogadott engedélyezési tervet készítő mérnöki irodával munkaközi egyeztetések keretében készülnek, melynek végleges szállítási ideje 2022. október 28. napja.

Időközben 2022. július 1. napján az engedélyeztetési dokumentáció alapján kiadásra került az építési engedély, mely 2022. július 22-én véglegessé vált, azaz jogerős, és 2025. július 22-ig érvényes.

Mindeközben az orosz-ukrán háború 2022. február 24-i kitörését követően elindult negatív világgazdasági folyamatok – energiaválság, meredeken emelkedő infláció – közvetlen hatásaként a hazai építőipari árakban már a 2022. II. negyedévben 25 %-os növekedést eredményeztek a KSH adatai alapján, és nem tudni, hogy meddig növekednek tovább. A hazai banki hitelezési gyakorlatban meghatározó 3 havi BUBOR érték az év eleji 4,22 %-ról augusztusra 12,09 %-ra emelkedett, így az ingatlanberuházás hitelforrásokból történő folytatása a jelen időszakban olyan mértékű kockázatot hordozna, amelynek viselésére az Önkormányzatnak nincsenek tartalékai.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy az Ingatlanfejlesztési Projekt III. fázisának kivitelezői és szállítói tender lebonyolítási munkálatai ne kezdődjenek el, a Projekt további folytatásáról a Képviselő-testület a makrogazdasági folyamatok kedvezőbb alakulása esetén a későbbiek során hozzon döntést.

Amennyiben a Képviselő-testület javaslatomat elfogadja, az alábbi intézkedéseket javaslom megtenni:

Amíg a beruházás nem folytatódik építési tevékenységgel, a 7744 hrsz-ú ingatlant épített kerítéssel szükséges körbe keríteni, az **ideiglenes** kerítés becsült kiépítési költsége: 30 millió Ft.

A környéken tapasztalható parkolási nehézségek csökkentése érdekében egy ideiglenes fizetős - 100 férőhely alatti jármű fogadására alkalmas parkoló - kialakítására kerülhet sor, mely nappali/éjszakai és lakossági kedvezményben kialakított díjszabással üzemelne. A parkoló sorompóval és fizetőautomatával ellátott, zúzottkő borítású lenne. Az **ideiglenes** parkoló a volt Böszörményi úti főkapun keresztül lenne megközelíthető. A parkoló kialakítás becsült költsége: 65 millió Ft.

Az Önkormányzat mindeközben engedélyeztetési eljárást indított a **Beethoven utca egyirányúsítása érdekében.**

Fenti költségek fedezése érdekében javaslom a Képviselő-testületnek, hogy a BBSZ Ingatlan 2022 Kft. részére 95.000.000,- Ft vagyoni hozzájárulás biztosításáról döntsön.

A vagyoni hozzájárulást az Alapító a tárgyévi költségvetési előirányzatai terhére biztosítsa a határozati javaslatban foglalt, az OTP részvények után kapott osztalékbevételek tervbe vételével és a MOM Sportcsarnok felújítására tervezett előirányzat részbeni átcsoportosításával.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III.2.) Budapest Főváros XII. kerületi önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 12. § (1) bekezdése szerint a Képviselő-testület dönt az üzleti vagyon körébe tartozó 150 millió Ft egyedi értékhatár feletti önkormányzati vagyontárgy szerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről, bérbeadásáról, használatba adásáról és gazdasági társaságba való beviteléről.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 3:198. § (1) bekezdése és a (2) bekezdés alapján, ha valamennyi tag teljes egészében szolgáltatva a törzsbetétjét, a tagok legalább háromnegyedes szótöbbséggel meghozott határozatukkal elhatározhatják a törzstőke újabb vagyoni hozzájárulás szolgáltatásával történő felemelését. A határozatnak tartalmaznia kell a törzstőkeemelés mértékét, annak meghatározását, hogy milyen összetételű és értékű vagyoni hozzájárulásokkal kell teljesíteni a törzstőkeemelés, nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás esetén ennek tárgyát és értékét, továbbá azt, hogy ennek teljesítésére mely személy jogosult, azoknak a személyeknek a megjelölését, akik a pénzbeli hozzájárulások teljesítésére jogosultak abban az esetben, ha az elsőbbségi joggal rendelkezők nem vállalják a pénzbeli hozzájárulások teljes összegének szolgáltatását, továbbá a kijelölt személyeknek a törzstőkeemelésben való részvételi arányát és a vagyoni hozzájárulások teljesítési idejét.

A Ptk. 3:200. §-a értelmében, ha a tőkeemelésről szóló határozatban meghatározott mértékű és összetételű vagyoni hozzájárulás szolgáltatására vonatkozó kötelezettségvállalásokat tettek az erre jogosultak, akkor a társaság köteles társasági szerződését a felemelt törzstőkének megfelelően módosítani. Ha ezzel a tagok elsőbbségi joga nem sérül, egy taggyűlésen is lehet dönteni a törzstőke felemeléséről és a társasági szerződés módosításáról.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Tulajdonosi és Városfejlesztési, valamint a Pénzügyi Bizottságnak. A bizottságok véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Határozati javaslatok:

1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a BBSZ Ingatlan 2022 Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1126 Budapest, Dolgos utca 2. 4. ép. fszt. 3., cégjegyzékszám: 01-09-370814) által a Budapest XII. kerület Böszörményi út--Beethoven utca által határolt területeken megvalósítandó Projekt Struktúra III. szakaszának kivitelezői és szolgáltatói tender lebonyolítására irányuló fázisának megkezdését a jelenlegi bizonytalan gazdasági helyzetre tekintettel elhalasztja.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a gazdasági környezet változását kövesse nyomon, és 2023. évben a képviselő-testület ülésén adjon tájékoztatást az Ingatlanfejlesztési Projekt folytathatóságát illetően.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2. Az Alapító akként határoz, hogy a BBSZ Ingatlan 2022 Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1126 Budapest, Dolgos utca 2. 4. ép. fszt. 3., cégjegyzékszám: 01-09-370814; a továbbiakban: Társaság) vonatkozásában vagyoni hozzájárulást bocsát a Társaság rendelkezésére:

A pénzbeli vagyoni hozzájárulás összege 95.000.000,- Ft, amelyet Alapító akként bocsát a Társaság rendelkezésére, hogy a pénzbeli vagyoni hozzájárulás teljes összege a Társaság jegyzett tőkéjébe kerül. Az Alapító akként határoz, hogy a pénzbeli vagyoni hozzájárulást jelen határozat meghozatalától számított

90 napon belül a Társaság Raiffeisen Bank Rt. által vezetett 12001008-01735519-00100004 számú fizetési számlájára történő átutalással, egy összegben teljesíti.

Az Alapító rögzíti, hogy a tőkeemelést követően a Társaság jegyzett tőkéje 263.000.000,- Ft.

Az Alapító felhívja az Alapító polgármesterét, hogy a tőkeemeléssel – így különösen a kapcsolódó cégjogi átvezetésével – összefüggő dokumentumokat írja alá, az Önkormányzat képviselőjét ellássa és minden egyéb szükséges intézkedést megtegyen.


3. A pénzbeli vagyoni hozzájárulást Alapító akként biztosítja, hogy tárgyévi költségvetési rendeletében az OTP részvényvagyonra után kapott 51 000 ezer Ft-ot a 4600-00 Cím „Osztalékbevétel” soron és a 4210-00 Cím „BBSZ Ingatlan 2022. Kft. tőkeemelése” kiadási soron egyidejűleg tervbe veszi, és a 4300-00 Cím „MOM Sportcsarnok felújítása feladatról 44 000 ezer Ft előirányzatot átcsoportosít a 4210-00 Cím „BBSZ Ingatlan 2022. Kft. tőkeemelése” sorra.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

4. Az Alapító akként határoz, hogy a BBSZ Ingatlan 2022 Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1126 Budapest, Dolgos utca 2. 4. ép. fszt. 3., cégjegyzékszám: 01-09-370814) tőkeemelésére tekintettel dönt a Társaság Alapító Okiratának az előterjesztett szöveggel azonos tartalommal történő módosításáról, és felhívja a Társaság ügyvezetését, hogy a tőkeemelést és az Alapító Okirat módosításának a tényét az illetékes cégbíróság részére bejelentse, és minden ezzel kapcsolatos intézkedést megtegyen.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2022. 09.16.


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Láttam:


Pokorni Zoltán
polgármester

Melléklet: jogerős építési engedély



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2603/00233-39/2022
ÉTDR azonosító: 202100107744
ÉTDR iratazonosító: IR-000996403/2022
Ügyintéző neve: Horváth Mariann
Telefon: 06-1-328-5808
E-mail: epitesugy-kiemelt@bfkh.gov.hu

Tárgy: Budapest XII. kerület,
Böszörményi út 20-24. szám alatti, 7744
helyrajzi számú ingatlan.
Új, vegyes rendeltetésű épület építésére,
valamint 6 db felvonó berendezés
létesítésére vonatkozó építési engedély,
valamint az országos építési
követelményektől való eltérés iránti
kérelem ügye.
Régészeti lelőhely: 69999

Ügyfél neve: BBSZ Ingatlan 2022 Kft.
Ügyfél címe: 1126 Budapest, Böszörményi út 20-22.

Melléklet: –
Hiv. szám: –

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

H A T Á R O Z A T

A BBSZ Ingatlan 2022 Kft. (1126 Budapest, Böszörményi út 20-22. szám, a továbbiakban **Építető**) által, az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerben (a továbbiakban: **ÉTDR**) **előterjesztett kérelemre**, a Budapest XII. kerület, **Böszörményi út 20-24.** szám alatti, **7744** helyrajzi számon felvett – az **Építető** kizárólagos tulajdonában lévő, valamint az ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) vezetékjogával terhelt, „*Kivett udvar és irodaház, étterem*” megnevezésű, 6399 m² területű - **ingatlanon** új, 2 pinceszint + földszint + 5 emeletszint szintszámú, vegyes (119 lakás, kereskedelem, egészségügy) rendeltetésű épület, valamint 6 db gépészeti felvonó berendezés létesítésére – a kérelem mellékleteként az **ÉTDR** rendszerbe feltöltött építészeti-műszaki tervdokumentáció alapján –

az építési engedélyt megadom,

egyben a lakások alaprajzi kialakítása tekintetében az országos építési követelményektől való eltérést engedélyezem.

Jelen engedélyem a fás szárú növények kivágására nem vonatkozik, arra az **Építetőnek** a jogszabályi tartalmi követelményeket kielégítő mellékletekkel felszerelt külön kérelmet kell előterjeszteni a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatósághoz.

A tervezett építési munka főbb műszaki jellemzői:

A tárgyi ingatlanon keretes beépítéssel megvalósuló új épület 2 pinceszint + földszint + 5 emeletszint szintszámú, vegyes rendeltetésű épület. Az épületben 119 lakás kerül kialakításra, ezen felül a Böszörményi út és a Beethoven utca felől a földszinten kereskedelmi/szolgáltató, a Szoboszlai utca felől szintén a földszinten orvosi rendelő önálló rendeltetési egységek kerülnek elhelyezésre. Az épület az építési tevékenységgel érintett ingatlannal közös telekhatárral rendelkező szomszédos ingatlanokon meglévő épületekhez zártan csatlakozik. A két pinceszinten nyer elhelyezést az épület rendeltetészerű használatához szükséges számú gépjármű. A pinceszinti mélygarázs megközelítése a Beethoven utca és a Szoboszlai utca felől történik. Az épületben a vertikális közlekedést hat lépcsőház és 6 db gépészeti felvonó berendezés biztosítja. Az épület alépítménye jellemzően 90 cm vastag alaplemezzel készül. A függőleges teherhordó szerkezeteket a külső határoló falak esetében monolit vasbeton falak és pillérek az

Kiemelt Ügyek Osztálya

cím/levelezési cím: 1051 Budapest, Sas u. 19. szám - postafiók: 1368 Bp. Pf. 205. Telefon: +36 (1) 206 1120

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

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

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

alépitményben, nagyméretű nyílásokkal áttört homlokzati vasbeton falak, belső vasbeton pillérek, merevítő magok és merevítő falak a felépitményben. A vízszintes teherhordó szerkezetek jellemzően monolit vasbeton síkfödémek, a szükséges helyeken gerendázattal kiegészítve. A lépcsőszerkezetek előregyártott vasbeton lépcsőszerkezetek.

Az épületegyüttes hasznos alapterülete: 22.717,77 m²

Jelen engedély szerint létesítendő 6 db gépészeti felvonó berendezés főbb műszaki jellemzői:

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	Gépészeti felvonó berendezés adatai
Jele:	L-A
Jellege, rendeltetése:	személyfelvonó
Darabszám:	1 db
Teherbírása:	1000 kg / 13 személy
Névleges sebessége:	1,0 m/s
Emelőmagassága:	23,85 m
Allomások száma:	8
Vezethetősége:	mindenki által használt
Motorteljesítmény:	6,3 kW
Vezérlés módja:	le gyűjtő
Tervszám:	21-015_P_ER_F_3114-21-00

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	Gépészeti felvonó berendezés adatai
Jele:	L-A
Jellege, rendeltetése:	személyfelvonó
Darabszám:	1 db
Teherbírása:	630 kg / 8 személy
Névleges sebessége:	1,0 m/s
Emelőmagassága:	6,60 m
Allomások száma:	3
Vezethetősége:	mindenki által használt
Motorteljesítmény:	4,0 kW
Vezérlés módja:	le gyűjtő
Tervszám:	21-015_P_ER_F_3115-21-00

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	Gépészeti felvonó berendezés adatai
Jele:	L-B
Jellege, rendeltetése:	személyfelvonó
Darabszám:	1 db
Teherbírása:	1000 kg / 13 személy
Névleges sebessége:	1,0 m/s
Emelőmagassága:	23,85 m
Allomások száma:	8
Vezethetősége:	mindenki által használt
Motorteljesítmény:	6,3 kW
Vezérlés módja:	le gyűjtő
Tervszám:	21-015_P_ER_F_3116-21-00

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	Gépészeti felvonó berendezés adatai
Jele:	L-C
Jellege, rendeltetése:	személyfelvonó
Darabszám:	1 db
Teherbírása:	1000 kg / 13 személy
Névleges sebessége:	1,0 m/s
Emelőmagassága:	22,00 m
Allomások száma:	8
Vezethetősége:	mindenki által használt
Motorteljesítmény:	6,3 kW
Vezérlés módja:	le gyűjtő
Tervszám:	21-015_P_ER_F_3117-21-00

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	Gépészeti felvonó berendezés adatai
Jele:	L-D
Jellege, rendeltetése:	személyfelvonó
Darabszám:	1 db
Teherbírása:	1000 kg / 13 személy
Névéleges sebessége:	1,0 m/s
Emelőmagassága:	22,00 m
Allomások száma:	8
Vezethetősége:	mindenki által használt
Motorteljesítmény:	6,3 kW
Vezérlés módja:	le gyűjtő
Tervszám:	21-015_P_ER_F_3118-21-00

Gépészeti berendezés főbb jellemzői	Gépészeti felvonó berendezés adatai
Jele:	L-E
Jellege, rendeltetése:	személyfelvonó
Darabszám:	1 db
Teherbírása:	630 kg / 8 személy
Névéleges sebessége:	1,0 m/s
Emelőmagassága:	18,95 m
Allomások száma:	7
Vezethetősége:	mindenki által használt
Motorteljesítmény:	4,0 kW
Vezérlés módja:	le gyűjtő
Tervszám:	21-015_P_ER_F_3119-21-00

Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásba bevont szakhatóságok állásfoglalásai a következők:

A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság a 2022. június 20-án kelt, **35100/8800-1/2022.ált.** számú szakhatósági állásfoglalásában az építési engedély kiadásához tűzvédelmi szempontból kikötésekkel **hozzájárult**, amely állásfoglalás rendelkező része szerint:

„Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Kiemelt Ügyek Osztálya (1051 Budapest, Sas u. 19.) megkeresése alapján a BBSZ Ingatlan 2022 Kft. (1126 Budapest, Böszörményi út 20-22.) kérelmére a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 20-24. szám (hrs.: 7744) alatti ingatlanon új, 2 pinceszint + földszint + 5 emelet szintszámú, vegyes (119 lakás, kereskedelem, egészségügy) rendeltetésű épület, valamint 6 db gépészeti felvonó berendezés létesítésére vonatkozó építési engedély megadásához tűzvédelmi szempontból az alábbi

feltételekkel járulok hozzá:

1. A vonatkozó jogszabályi-, műszaki követelményekben, valamint a tűzvédelmi műszaki irányelvekben meghatározott építési minőséget igazoló kivitelezői nyilatkozatokat a használatbavételig be kell mutatni.
2. A kivitelezés során alkalmazott építési termékek és épületszerkezetek (pl.: tűzgátló ajtók, hő- és füstelvezető rendszerek elemei, tűzgátló tömitések, csappantyúk, biztonsági- és irányfényvilágítás, homlokzati hőszigetelő rendszer stb.) tűzvédelmi megfelelőségét igazoló iratokat a használatbavételig be kell mutatni.
3. A villamos berendezések megfelelőségét a használatbavételi eljárásig igazolni kell, szemrevételezéssel és vizsgálattal az MSZ HD 60364-6 szabvány alapján ellenőrizni, valamint ennek tényét - a szabvány mellékleteit figyelembe véve - dokumentálni szükséges.
4. Az építmény villámcsapások hatásaival szembeni védelmét norma szerinti villámvédelmi rendszerrel kell biztosítani, mely megfelelőségét a használatbavételi eljárás során hitelt érdemlően igazolni kell.
5. Az épület menekülési útvonalain biztonsági világítást, illetve kívülről vagy belülről megvilágított magasan, vagy ha nem lehetséges, középmagasan elhelyezett menekülési jeleket kell létesíteni, mely feleljen meg a vonatkozó műszaki követelményeknek, és azok megfelelőségét a használatbavételig igazolni kell.
6. A kivitelezés megkezdése előtt a falitűzcsapok helyének és mennyiségének meghatározása céljából az illetékes és hatáskörrel rendelkező tűzvédelmi szakhatósággal hitelt érdemlően egyeztetni kell.
7. A tűzszakaszok, kockázati egységek végleges kialakítását a kivitelezés megkezdése előtt a tűzvédelmi szakhatósággal, hitelt érdemlően egyeztetni, valamint a kialakítás megfelelőségét igazolni kell.

8. Az épület villamos leválasztásának módjait, helyét, az áramtalanító tablók kialakítását a kivitelezési munkálatok megkezdése előtt igazolható módon egyeztetni kell.

9. A vasbeton építményszerkezetek műszaki előírásban meghatározott tűzvédelmi követelményeknek való megfelelését - a vonatkozó Eurocode szabványok szerint elvégzett tűzállósági vagy tűzvédelmi méretezés, valamint a méretezésnek megfelelő kivitelezést igazoló felelős műszaki vezető nyilatkozat vagy építési napló bejegyzése alapján - hitelt érdemlően legkésőbb a használatbavételi engedélyezési eljárásig az eljáró tűzvédelmi szakhatóság részére igazolni szükséges.

10. Az épület használatba vételi eljárása során a kérelem benyújtása előtt legfeljebb félévvel készült, a legkedvezőtlenebb fogyasztási időszakban végzett mérésről felvett vízhozam mérési jegyzőkönyvvel igazolni kell a szükséges oltóvíz mennyiség meglétét (3000 l/perc), a mérést az épület 100 m-es körzetén belüli tűzcsapok egyidejű működésével kell elvégezni.

11. Az épület hő- és füstelvezető, valamint légutánpótló berendezései kialakításának konkrét megoldásait, az automatikus tűzjelző általi vezérlés mellett a kézi működtetésének lehetőségeit (indítási lehetőség, vezérlés, vezérlő tábló kialakítása, befűvási-, elszívási pontok, stb.) a kivitelezés megkezdése előtt az illetékes és hatáskörrel rendelkező tűzvédelmi szakhatósággal, hitelt érdemlően, egyeztetni kell. Továbbá a hő-és füstelvezető berendezésről a kivitelezőnek a használatba vételig a vonatkozó jogszabályban előírt bizonylatokat kell szolgáltatnia, továbbá a használatbavételi kérelemhez mellékelni kell a Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság 2020. január 22-től hatályos hő és füst elleni védelemről szóló tűzvédelmi műszaki irányelv (azonosító: TvMI 3.3:2020.01.22.) 13.1 pont és C melléklet szerinti átvételi dokumentációt.

12. Az épületben biztosítani kell a kárelhárítás során együttműködő szervek rádióforgalmazási feltételeit, melynek megfelelését a használatbavételi eljárást megelőzően vizsgálni kell.

13. A tűzgátló falon vagy födémen 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 megfelelési tanúsítványának azonosítója, a kivitelező, a kivitelezés dátuma, továbbá a tömités helyreállításának szükségességére való figyelmeztetés feltüntetésével - maradandó módon (pl. fém vagy műanyag táblával) jelölni kell.

14. Az épületbe tervezett fali tűzcsap hálózatot a vonatkozó műszaki követelmények szerint kell méretezni és elhelyezni, valamint a fali tűzcsap-hálózat (TvMI-től való eltérés miatt növelt) oltóvíz-intenzitásának meglétét a használatbavételi eljárás során mérési jegyzőkönyvvel igazolni kell.

15. Az épület teljes területén - a lakások kivételével - beépített automatikus tűzjelző berendezést kell létesíteni.

16. A lifteket úgy kell kialakítani, hogy azokat a tűzjelző berendezés vezérelhesse. A tűzjelző jelzése esetén a lifteket hozza le a kiindulási szintre (szabadtérre közvetlenül kivezető szint), és nyitott vagy késleltetve bezáródó aknaajtóval rögzítse azokat.

17. A homlokzati burkolati bevonati és egyéb vakolt hőszigetelő rendszerek kivitelezése elégítse ki a vonatkozó műszaki követelményeket, valamint elégítse ki a homlokzati tűzterjedési határérték követelményt, melyet a használatbavételig hitelt érdemlően igazolni kell.

18. A homlokzati tűzterjedés elleni védelem végleges kialakítását a kivitelezés megkezdése előtt a tűzvédelmi szakhatósággal előzetesen igazolt módon egyeztetni szükséges.

19. A zárt folyosóra, menekülési útvonalra vagy lépcsőházba nyíló lakossági tárolók, közös bejáratú tároló helyiségcsoportok épületen belüli ajtó legalább EI₂ 30-C tűzállósági teljesítményűek legyenek, melyet a használatbavételi eljárás során hitelt érdemlően igazolni kell.

20. A közművek főelzáró szerelvényeinek a helyét az építmény főbejáratánál jelezni kell.

21. Az építményszintek azonos tűzszakaszba tartozó részei között átvezetett villamos és gépészeti aknát úgy kell kialakítani és elhelyezni, hogy a tűz ne terjedhessen át az egymás feletti építményszintek között az emeletközi födémmre előírt tűzállósági teljesítménykövetelmény időtartama alatt, melyet a használatbavételi eljárás során hitelt érdemlően igazolni kell.

22. A szellőzőrendszereket úgy kell kialakítani, hogy az egyes szintek, önálló rendeltetési egységek között az esetleg keletkező tűz és füstgáz áttérjedését a szellőzőrendszer ne tegye lehetővé, melyet a használatbavételi eljárás során hitelt érdemlően igazolni kell.

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

A szakhatósági állásfoglalás önálló jogorvoslatnak helye nincs, az csak az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg."

A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság, a 2022. június 23-án kelt, 35100/4590-3/2022.ált. számú szakhatósági állásfoglalásában az építési engedély kiadásához vízügyi és vízvédelmi szempontból kikötésekkel hozzájárult, amely állásfoglalás rendelkező része szerint:

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

A BBSZ Ingatlan 2022 Kft. (1126 Budapest, Böszörményi út 20-22.; a továbbiakban: Építető) kérelmére a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 20-24. szám alatti (7744 hrsz.) ingatlanon új, 2 pinceszint + földszint + 5 emelet szintszámú, vegyes (119 lakás, kereskedelem, egészségügy) rendeltetésű épület építésére, valamint 6 db felvonó berendezés létesítéséhez

vízügyi és vízvédelmi szempontból az alábbi kikötésekkel hozzájárulok:

1. A tevékenység nem járhat az érintett környezeti elemek (talaj, felszíni és felszín alatti vizek) veszélyeztetésével, illetve károsításával. Az esetlegesen bekövetkező környezetszennyezésért és annak ártalommentes megszüntetéséért az ingatlan tulajdonosát és használóját egyetemleges felelősség terheli.
2. Az építési és bontási tevékenységet a környezet szennyezését és károsítását kizáró módon úgy kell végezni, hogy a talaj, valamint a felszín alatti víz ne szennyeződjön, a felszín alatti víz, földtani közeg állapotában a tevékenység ne okozzon a földtani közeg és a felszín alatti vízszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EÜM-FVM együttes rendelet mellékleteiben megállapított (B) szennyezettségi határértékeket meghaladó minőségromlást.
3. Az építés és bontás során a földtani közeg és a felszín alatti vizek minősége nem veszélyeztethető, be kell tartani a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] előírásait, és fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a felszín alatti víz, valamint a földtani közeg ne szennyeződjön.
4. A tevékenységek során a kockázatos anyagokkal kapcsolatban be kell tartani a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait.
5. A tervezett tevékenység nem okozhatja a térség talajvízviszonyainak káros megváltozását.
6. A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 8. § értelmében tevékenység csak
 - környezetvédelmi megelőző intézkedésekkel végezhető a külön jogszabály szerinti legjobb elérhető technika, illetve a leghatékonyabb megoldás alkalmazásával;
 - ellenőrzött körülmények között történhet,
 - úgy végezhető, hogy hosszú távon se veszélyeztesse a felszín alatti vizek jó állapotát, a környezeti célkitűzések teljesülését.
7. A munkálatok során csak olyan anyagok használhatók fel, melyek a felszín alatti vizeket nem károsítják. A tereprendezés során csak bizonyítottan szennyeződésmentes, a fedőképződménnyel megegyező szemcseméretű föld használható, építési törmelék használata tilos.
8. Az ideiglenes talajdepóniákat vízzáró aljazaton (beton, fólia, stb.) kell kialakítani, és gondoskodni kell róla, hogy a belőle esetlegesen kimosódó szennyezőanyagok a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyeződését ne okozzák. Átmeneti veszélyes hulladéktárolás csak kialakított műszaki védelem mellett végezhető.
9. A munkagépek rendszeres karbantartásáról arra alkalmas telephelyen – a környezetszennyezés elkerülése érdekében – gondoskodni kell. Az építési, felvonulási területen a munkagépek javítása, karbantartása, valamint tisztítása tilos.
10. A munkaterületen esetlegesen elfolyó szennyezőanyagot haladéktalanul fel kell itatni, össze kell gyűjteni és veszélyes hulladékként, arra alkalmas gyűjtőedényzetben kell tárolni az elszállításig.
11. Az építési munkálatok során a keletkezett hulladékok vízszennyezést megelőző, károsítást kizáró szelektív gyűjtéséről, zárt tárolásáról és rendszeres elszállításáról az építetőnek gondoskodnia kell.
12. Az építés befejezését követően a potenciális vízszennyező anyagok jogszabályok szerinti környezetkímélő elhelyezéséről gondoskodni kell.
13. A csapadékvíz-elvezetés megoldása csak a helyi településrendezési eszközökkel összhangban történhet.
14. A munkaterületről elfolyó szennyeződhető csapadékvizek csak tisztítást követően vezethetők el.
15. A burkolt felületekről összegyűjtött csapadékvíz csak előtisztítást követően szikkasztható el.
16. **A zárt csapadékvíztárolót vízzáró kivitelben kell megvalósítani.**

17. **Locsolási célra csak tiszta, szennyeződésmentes csapadékvíz kerülhet felhasználásra. Szennyeződhető felületről származó csapadékvíz csak tisztítás után locsolható ki.**

18. A közcsatornába bocsátott szennyvíz és csapadékvíz minősége nem haladhatja meg a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendeletben meghatározott határértékeket.

19. A csapadékvíz a meglévő rendszerbe csak az üzemeltető hozzájárulásával vezethető.

20. A munkaterületen keletkező kommunális szennyvizek ártalommentes gyűjtéséről, elszállításáról és elhelyezéséről a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően gondoskodni kell. Szennyvíz szikkasztása nem végezhető.

21. **A tervezett mélyépítési szerkezetnek nem lehet káros hatása a környező épületek szigetelésére és felúszás elleni stabilitására.**

22. Amennyiben munkálatok során munkagödör víztelenítése válik szükségessé, meg kell oldani a kitermelt víz minőségének ellenőrzését, ezt követően ártalommentes elhelyezését. A kitermelt vizet közcsatornába engedni csak az üzemeltető hozzájárulásával lehet.

23. Amennyiben a kivitelezési munkálatok során olyan földtani és hidrogeológiai viszonyokra derül fény, melyek az előzetes vizsgálatokból nem voltak előre láthatók, abban az esetben a tényleges viszonyok meghatározására ismételt vizsgálatok végrehajtása szükséges.

24. A tevékenység során esetlegesen bekövetkező káreseményt (havária), a felszíni, felszín alatti víz, vagy a földtani közeg szennyeződését telefonon azonnal, írásban legkésőbb a következő napon az FKI-KHO-ra be kell jelenteni, és a kárelhárítást a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet, valamint a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait követve kell elvégezni. A talajba, felszíni vagy felszín alatti vízbe esetlegesen bekerülő szennyezőanyag(ok)ra vonatkozóan a vízminőség-vizsgálatokat el kell végezni. A tevékenység során esetlegesen bekövetkező káresemény (havária), felszíni és felszín alatti víz, valamint a földtani közeg szennyeződése esetén annak felszámolásáról, a terület eredeti állapotának visszaállításáról Építető köteles gondoskodni. Havária bekövetkezése esetén biztosítani kell a földtani közeg és a felszín alatti vizek maximális védelmét.

25. **A használatbavételi engedély kérelemhez csatolni kell**

- a műszaki átadás-átvételi eljárásról felvett jegyzőkönyvet,
- a vízi közmű üzemeltetők kivitelezést elfogadó nyilatkozatát az ivóvíz, a csapadékvíz és a kommunális szennyvíz hálózatra történő csatlakozásáról,
- a felelős műszaki vezető nyilatkozatát a mélygarázs csapadékvíz-elvezetésének megoldása tekintetében

Felhívom a figyelmet, hogy

– A vízjogi engedély köteles létesítmények/műtárgyak kivitelezése csak érvényes és hatályos vízjogi létesítési engedély, üzemeltetése csak érvényes és hatályos vízjogi üzemeltetési engedély, felhagyása csak érvényes és hatályos vízjogi megszüntetési engedély birtokában történhet.

– **Amennyiben az épület kivitelezésekor annak állandó víztelenítése válik szükségessé**, úgy a víztelenítési terv benyújtásával a tervezett vízelvezető létesítmények létesítésére, üzemeltetésére vonatkozóan a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben [a továbbiakban: 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet], valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet] 1/B. §-ában meghatározott tartalmú engedélyezési dokumentáció és mellékletek benyújtásával vízjogi létesítési, üzemeltetési engedélyt kell kérni a vízügyi hatóságtól.

– **Amennyiben a tisztított csapadékvizeket közcsatornába vezetik:** a parkolóban keletkező csapadékvizek tisztítására építőipari műszaki engedéllyel (ÉME), vagy CE megfelelőségi jelöléssel nem rendelkező berendezések beépítése válik szükségessé, a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Vgtv.) 28/A §. (1) bekezdése, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése alapján vízjogi engedélyköteles létesítménynek minősül.

– Amennyiben az előkezelő 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 3. számú melléklete szerint összeállított dokumentációval kibocsátási engedélyt kell kérni a vízügyi hatóságtól.

– A vízjogi létesítési, üzemeltetési, valamint kibocsátási engedély a 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben meghatározott tartalmú engedélyezési dokumentáció és mellékletek benyújtásával, a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Vgtv.) 33/G. § (1) bekezdésének figyelembevételével kérhető az FKI-KHO-tól.

– A Vgtv. 33/G. § (1) bekezdésének 2020. január 01. napjától hatályos rendelkezése szerint: „Az elektronikusan kezdeményezett vízügyi hatósági eljárásoknál az ügyfél elektronikus azonosítását követően a beadványait - a Kormány rendeletében meghatározott módon elektronikusan hitelesítve - a VIZEK rendszeren keresztül nyújtja be a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező vízügyi hatóság részére.”

– **A létesítmény használatbavételéhez az FKI-KHO csak az esetlegesen szükségessé váló, állandó víztelenítésre vonatkozó vízjogi üzemeltetési engedély kiadását követően járulhat hozzá.**

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

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

A **Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága**, a 2022. május 03-án kelt, **SZTFH-BANYASZ/4404-2/2022** számú szakhatósági állásfoglalásában az **építési engedély kiadásához ásványvagyron-védelmi és földtani szempontból kikötésekkel hozzájárult**, amely állásfoglalás rendelkező része szerint:

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

hozzájárul

az alábbi feltételekkel:

1. Az ásványi nyersanyag a kitermeléssel az állam tulajdonából az építési hatósági engedéllyel rendelkező tulajdonába kerül.

2. A kitermelt és az engedélyben foglalt tevékenységgel össze nem függő célra felhasznált ásványi nyersanyag után az engedélyesnek bányajáradékot kell fizetnie, melynek mértéke, a más célra felhasznált, hasznosított vagy értékesített ásványi nyersanyag mennyisége után keletkező értéknek az 50%-a.

3. A tárgyi építés során az ásványi nyersanyag fajtáját a kitermelést megelőzően földtani szakértővel szükséges meghatározatni és az 500 m³ -t meghaladó mennyiség után bányajáradékot kell bevallani a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságához (a továbbiakban: SzTFH) a „Bányajáradék Önbevallás szilárd ásványi nyersanyag Engedélyes” című nyomtatványon. Az önbevallásban szereplő kitermelési adat alapján a bányajáradékot egyidejűleg be kell fizetni az SzTFH Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-00003141-09050012 számú számlájára.

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

Műszaki biztonsági szempontból tett kikötéseim a következők:

1. A gépészeti személyfelvonó berendezések használatbavételi dokumentációjához csatolni kell a használatbavételi alkalmassági nyilatkozatokat vagy tanúsítványt:

- a gépészeti személyfelvonó berendezések biztonsági berendezéseinek listáját a gyártó megfelelőségi nyilatkozatokkal,
- a gyártó vagy a felelős forgalmazó nyilatkozatát arról, hogy az általa szállított és felszerelt (felszereltetett) berendezések megfelelnek az engedélyezett terveknek, továbbá a szükséges beállításokat és a legalább 24 órás próbaüzemeltetést elvégezte, és a berendezések a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasak;
- a gépészeti személyfelvonó berendezések kiviteli dokumentációját,
- a gépészeti személyfelvonó berendezések adatait,
- valamelyik nyilvántartott szervezet által, a végellenőrzési jegyzőkönyv alapján kiállított alkalmassági nyilatkozatot vagy tanúsítványt.

2. Az üzemeltető (tulajdonos) nyilatkozatát arról, hogy a gépészeti személyfelvonó berendezések karbantartását, üzemügyeletét és - ha szükséges - vezetését hogyan oldja meg; vagy a karbantartási szerződés másolatát.

Műszaki biztonsági szempontból az alábbiakra hívom fel az Építetető figyelmét:

1. A gépészeti személyfelvonó berendezéseket használatba venni csak az engedélyező hatósághoz benyújtott kérelem alapján megszerzett használatbavételi engedély birtokában lehet.

2. Az engedélyezési záradékkal ellátott tervtől eltérni csak előzetes engedély alapján szabad.

3. A tárgyi épület használatbavételekor a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásainak betartásán kívül a vonatkozó jogszabályban előírt műszaki biztonsági engedélyezési és vizsgálati eljárások lefolytatását **BFKH**-tól kell kérelmezni.

Közegészségügyi szempontból tett kikötéseim a következők:

1. Valamennyi helyiségben a rendeltetésének megfelelő szellőzést biztosítani kell.
2. A szabadba nyíló nyílászáróval nem rendelkező belső terű helyiségek megfelelő hatásfokú szellőzése érdekében mesterséges szellőző rendszert kell kiépíteni.
3. Valamennyi helyiségben a rendeltetésének megfelelő belső hőmérsékletet kell biztosítani.
4. A munkahelyeken az ott folyó tevékenység jellegének megfelelő erősségű és színhatású általános és helyi mesterséges megvilágítást kell létesíteni.
5. Az újonnan kiépítésre kerülő vízhálózatok esetében mintavételi csapatot kell beépíteni.
6. A hulladékártató kialakítása során figyelembe kell venni a higiénés és egészségvédelmi előírásokat. Az épületben várhatóan keletkező hulladék mennyiségének megfelelően kell a tároló méretét és a konténerek számát meghatározni. A tároló helyiség szellőzését úgy kell biztosítani, hogy a környezetében a kellemetlen szaghatás megelőzhető legyen.
7. Az orvosi rendelőkben és védőnői tanácsadóban a padozatot csúszásmentes, kopásálló, résmentes és könnyen fertőtleníthető burkolattal kell ellátni.
8. A rendelőkben a higiénés kézmosáshoz folyó hideg-meleg vízzel hosszú lengőkaros (ún. orvosi csaptelep) csapteleppel szerelt kézmosót kell felszerelni úgy, hogy a kézmosáskor keletkező fröccsenő víz ne szennyezhesse a kézmosó hely környezetét.
9. A gyermekorvosi rendelő és a védőnői tanácsadó helyiségek kialakítása során különös figyelmet kell fordítani a gyermekbarát belsőépítészeti megoldások alkalmazására.
10. A rendelők akadálymentes megközelíthetőségének kiépítésénél, illetve a közös helyiségek kialakításánál a hatályos és vonatkozó jogszabályok előírásait kell követni.
11. A használati melegvíz hálózat kialakításánál figyelembe kell venni a Legionella által okozott fertőzési kockázatot jelentő kezegekre, illetve létesítményekre vonatkozó közegészségügyi előírásokat
12. A használatbavételi engedély megadásának feltétele:
 - a fenti észrevételek maradéktalan és a vonatkozó jogszabályokban foglaltak szerinti teljesítése,
 - a légttechnikai beszabályozási, bemérési jegyzőkönyv bemutatása,
 - az újonnan létesített vízvezetékrendszerből vett, akkreditált laboratórium által bevizsgált megfelelő mikrobiológiai minősítésű vízvizsgálati eredmény bemutatása.

Környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontból tett kikötéseim és figyelemfelhívásaim a következők:

1. 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).
2. Az építési hulladék elszállítását zárt konténerben vagy kiporzást és kiszóródást megakadályozó szállítójárművel, levegőterhelést kizáró módon kell végezni.
3. A diffúz levegőterhelés elkerülése érdekében a munkaterület, illetve a szállítási útvonalak rendszeres tisztántartásáról gondoskodni kell.
4. A használatbavételi engedély kérelemmel együtt be kell nyújtani a felelős műszaki vezető nyilatkozatát arról, hogy az építőipari kivitelezési tevékenységet a jogerős építési engedélynek és a jóváhagyott építészeti-műszaki dokumentációnak stb. megfelelően végezték, illetve, hogy az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyisége elérte-e a jogszabályban előírt mértéket. A felelős műszaki vezető nyilatkozatának ki kell tennie arra is, hogy az építési-bontási hulladékokat az előírások szerint kezelték, és legkésőbb az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor a munkaterületről –

engedéllyel rendelkező szervezet által engedéllyel rendelkező kezelőnek – hasznosításra, illetve ártalmatlanításra elszállították.

Közlekedés-biztonsági szempontból tett kikötéseim a következők:

1. A Budapest Közút Zrt. Forgalomtechnikai Igazgatóság 2022. január 18-án kelt, BPK/38600-2/2021 iktatószámú hozzájárulásában tett kikötéseket maradéktalanul teljesíteni kell.
2. A Budapest Közút Út, Híd, Műtárgy Igazgatóság Közútkezelői Osztály 2022. május 26-án kelt, BPK/16078-2/2022 iktatószámú hozzájárulásában tett kikötéseket maradéktalanul teljesíteni kell.
3. Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat 2022. január 17-én kelt, V-2356/2/2022. számú közútkezelői hozzájárulásában foglaltakat maradéktalanul be kell tartani, az abban előírt feltételeknek eleget kell tenni.
4. A vasút üzemeltető Budapest Közlekedési Zrt. 2022. március 31-én kelt, 102/109-2/2022/102 iktatószámú hozzájárulásában foglaltakat maradéktalanul be kell tartani.
5. A gyalogos forgalom biztonsága érdekében, mind a Beethoven utcai mind a Szoboszlai utcai gépkocsi behajtónál elhelyezett hang és fényjelzés kiépítésével kell a gyalogosok figyelmet felhívni a gépjármű forgalomra.
6. 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 nyilatkozni kell.)
7. Reklámtábla (reklámcélú berendezés) közterületen csak a közútkezelő hozzájárulásával helyezhető el úgy, hogy az a közlekedés biztonságát ne veszélyeztesse, a láthatóságot ne akadályozza.
8. Az építés során a közutat, közúti jelzéseket megrongálni, beszennyezni, a közútra a közlekedés biztonságát vagy zavartalanosságát hátrányosan befolyásoló tárgyat kitenni nem szabad.
9. A használatbavételi engedély kérelemhez mellékelni kell a közút- (kerület/főváros) és forgalomtechnikai kezelő szervezetek használatbavételre vonatkozó nyilatkozatát.

Örökségvédelmi szempontból tett kikötéseim és figyelemfelhívásaim a következők:

1. A tervezett építési tevékenységgel összefüggésben szükséges – gépi és kézi - földmunka végzése (az elejétől a végéig) **régészeti megfigyelés mellett végezhető.** A régészeti megfigyelés megkezdését, annak megkezdése előtt legalább egy munkanappal a külön jogszabályban meghatározott adattartalommal a **BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztályához** be kell jelenteni. A régészeti megfigyelés megtörténtét igazoló iratot **BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztályának meg kell küldeni.**

A régészeti megfigyelés elmulasztása esetén a jelen engedély jogosultját örökségvédelmi bírsággal kell sújtani.

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

2. Ha a régészeti megfigyelés során régészeti bontómunka válik szükségessé, akkor az előkerült régészeti jelenség vonatkozásában a régészeti bontómunkát és az elsődleges leletfeldolgozást a régészeti megfigyelés keretében kell elvégezni. A régészeti bontómunka megkezdését a külön jogszabályban meghatározott adattartalommal **BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztályához** be kell jelenteni.
3. Ha a régészeti megfigyelés mellett végzett kivitelezési munkák során régészeti leletek kerülnek elő, azok szakszerű feltárásáról, dokumentálásáról és védelméről gondoskodni kell, valamint az előkerült régészeti leletek mértékétől függően megelőző (és próba) régészeti feltárást kell végezni. A régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.

A régészeti szakfeladatok elvégzésére a tárgyban megjelölt területen a Magyar Nemzeti Múzeum (a továbbiakban MNM) jogosult. A MNM a régészeti szakfeladat (régészeti megfigyelés) ellátását az Építetővel megkötött megállapodást követően kezdi meg.

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

- a kulturális örökség védelméről szóló 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.

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat a 2021. december 02-án kelt, XIII/1213-3/2021. iktatószámú, **42/2021. számú településképi véleményében** a tervezett építési tevékenységet kikötések nélkül **engedélyezésre javasolta.**

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

1. A föld- és alapozási munkák idejére a folyamatos geotechnikai szakirányítást előírom.
2. **A tartószerkezet kivitelezési munkálatai csak tartószerkezeti tervező irányítása mellett végezhetőek**, melyet az e-építési naplóban dokumentálni kell.
3. Az építési tevékenység teljes ideje alatt süllyedésmérést kell végezni mind a résfal, mind a tűzfalasan csatlakozó szomszédos épületek, valamint a környező burkolatok tekintetében., és a mérési eredményeket, valamint a süllyedésmérés érdekében elhelyezett süllyedésmérő csapokat és azok mBf. magasságát tartalmazó kitézési vázrajzot az e-építési naplóban rögzíteni kell. Amennyiben a megengedettnél nagyobb mértékű mozgások keletkeznek azonnal szaktervezőhöz (tartószerkezeti, geotechnikai) kell fordulni, és a munkálatokat fel kell függeszteni. A horgonyfej kivitelezési munkái során az épületek, és a közterület alatt esetlegesen húzódnó közművek működését folyamatosan figyelemmel kell kísérni, és ha a működésben zavar támad, a zavar elhárítás időtartamára a horgonykészítési munkákat le kell állítani.
4. A kivitelezés megkezdése előtt további alapfeltárásokat kell végezni a talajvizsgálati jelentés „Összefoglalás” fejezetében foglaltaknak megfelelően a szomszédos épületek érintett alapozása tekintetében, és a feltárás során kapott mérési eredményeket az elektronikus építési naplóban (a továbbiakban: **e-építési napló**) dokumentálni kell.
5. Az építési munkaterületet a kivitelezés megkezdése előtt el kell keríteni, és az idegen, illetéktelen személyek építési területre történő bejutását meg kell akadályozni.
6. Az építési munkát úgy kell végezni, hogy az se porhatást, se egyéb olyan hatást ne okozzon, amely a környezetre, illetve az építési munkahelyen vagy annak közelében tartózkodókra káros lehet.
7. A kivitelezés megkezdése előtt az építési munkaterületen a közterületről jól látható helyen – a külön jogszabályban előírt tartalommal ellátott – táblát kell elhelyezni.
8. A tárgyi ingatlanon és a szomszédos ingatlanokon meglévő építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetészerű és biztonságos használhatóságát folyamatosan biztosítani kell. Építési tevékenységgel a már meglévő építmények, építményrészek állékonyságát veszélyeztetni nem szabad, az építési tevékenység azokban kedvezőtlen irányú változást nem eredményezhet.
9. A csapadékvizek távol tartásáról mind az építkezés ideje alatt, mind a végleges kialakítás után gondoskodni kell.
10. A kivitelezés befejezését követően, a használatbavételi engedély iránti kérelem előterjesztéséig az építmény környezetéből az építési tevékenység során keletkezett építési hulladékot, maradék építőanyagot és építési segédeszközöket el kell szállítani, a környezetet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotnak megfelelően ki kell alakítani, a környezetben okozott károk megszüntetéséről gondoskodni kell.

11. Az építményben, építményrészben minden olyan padlószintet, amelynek használata során a használókra nézve a kiesés, leesés kockázata fennáll, a biztonságos használat érdekében **korláttal** vagy **mellvédfalal** kell ellátni. A korlátot úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy egy 120 mm átmérőjű tárgy ne férjen át a nyílásain, és ne tartalmazzon felmászást elősegítő, fellépőként szolgáló elemeket. A korlátot, mellvédfalat az előírt vízszintes terhelések elviselésére alkalmas szerkezettel kell kialakítani. Az üvegezést tartalmazó korlátot biztonsági üvegezéssel kell ellátni.

12. A biztonságos gyalogos közlekedés céljára az 1,0 m-nél hosszabb vízszintes vetületű lépcsőt, rámpát, lejtőt **fogódkodóval** kell tervezni és megvalósítani.

13. Az építési tevékenységgel érintett épülethez csatlakozó szomszédos épületek égéstermék elvezetésének zavartalan és biztonságos működéséről a kivitelezés alatt, és azt követően is folyamatosan gondoskodni kell. Amennyiben szükséges, az érintett kémények magasítását – a Főkétség Kft-vel előzetesen egyeztetett tervek alapján - el kell végezni. Azoknál a kéményeknél, melyeknél műszakilag más megoldással is biztosítható a rendeltetésszerű és biztonságos használat, a kéménymagasítás helyett az alternatív megoldás is alkalmazható. A szükséges kéménykitorkolási magasság megemelését a szerkezetépítési munkával párhuzamosan kell elvégezni.

14. A nem közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű épületnek 2022. június 30-ig az rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban kell lennie, valamint az építésügyi hatóság használatbavételi engedélyével kell rendelkeznie. 2022. június 30-át követően az épületet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet szerinti közel nulla energiaigényű épületként kell kialakítani.

15. A burkolt felületek legalább 30%-át víz-és légáteresztő burkolatként kell kialakítani.

16. A telkek zöldfelületén a használatbavételi engedély iránti kérelem előterjesztéséig annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy minden megkezdett 100 m² -re legalább egy fa jusson. A fák telepítése a külön jogszabályban szabályozott módon és esetben történhet.

17. Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok meglévő faállományt veszélyeztetnek, akkor a közművek szakszerű kiszakaszolásával, lezárásával és betömedékelésével kell biztosítani a hosszabb távú stabilitását. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

18. A megnövekvő csapadék vízzel a szállítórendszert terhelni nem lehet, annak a helyi víz visszatartásához egyedi záportározót kell létesíteni, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a csapadékvíz tovább szállítását a közcsatorna hálózattal megoldani, a közcsatorna hálózat üzemeltetője által előírtak figyelembe vételével. A közcsatorna hálózatba történő bevezetéshez szükséges hálózat üzemeltetői előírás hiányában minden megkezdett 20 m² burkolt felület növekedés után 1 m³ tárolókapacitású zárt csapadékvíz tározó tartályt (ciszternát) kell elhelyezni, amelyből késleltetve és fékezetten kell a csapadékvíz tovább szállítását a közcsatorna hálózat felé megoldani.

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

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

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

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

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

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

Felhívom **Építető** és a kivitelező figyelmét, hogy be kell tartania a környezeti zaj és rezgés elleni védelem országos és helyi jogszabályban meghatározott előírásait.

Az épület utcai homlokzatára, valamint a kivitelezés során építési segédszerkezetekre reklám csak a mindenkor hatályos jogszabályok előírásai szerint helyezhető el.

Az építési engedély alapján az építési tevékenység annak véglegessé válásától számított négy éven belül – az elektronikus építési napló megnyitásával igazoltan – kezdhető meg, és az építménynek az építési tevékenység megkezdésétől számított hat éven belül használatbavételi engedély megadására alkalmassá kell válnia.

Az építési engedély hatálya nem hosszabbítható meg.

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

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

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

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

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

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

A fent leírt esetek 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.

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

Az **Építető** felel:

- az építőipari kivitelezési tevékenység megvalósításához szükséges hatósági engedélyek megszerzéséért, szerződések megkötéséért,
- az építési beruházás teljes fedezetének biztosításáért,
- a beruházás-lebonyolító kiválasztásáért,
- az engedélyezési és kivitelezési terv tervezőjének, az építési műszaki ellenőr, valamint a kivitelező kiválasztásáért,
- a véglegessé vált építésügyi hatósági engedélyben és a hozzá tartozó, jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott tervdokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció meglétéért, és az azokban foglaltak betartásáért,
- az építési munkaterület átadásáért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért,
- azért, hogy az építmény rendeltetészerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezés, fásítási, parkosítási 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.

A Kivitelező felel:

- az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor,
- az építési napló megnyitásaért,
- 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,
- az építtető által rendelkezésére bocsátott véglegessé vált építési engedélyben 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.

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

A felelős műszaki vezető felel:

- az építményfajtának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultságának meglétéért,
- a szakmunka irányításáért,
- az építési-szerelési munkára vonatkozó jogszabályok (szakmai és minőségi követelmények), munkavédelmi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, műemlékvédelmi, természetvédelmi, közegészségügyi és más kötelező hatósági előírások, továbbá az építésügyi hatósági (létesítési) engedélyek betartása, azok betartásának az általa vezetett építkezésen 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 építtetőnek történő átadásáért,
- a használatbavételi engedélyezési eljáráshoz szükséges felelős műszaki vezetői nyilatkozat megadásáért az alvállalkozói és a szakági felelős műszaki vezetői nyilatkozatok alapján.

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

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

Felhívom **Építtető** figyelmét arra, hogy az engedélyezett építési munkák kivitelezése során a következő esetekben kötelező építési műszaki ellenőrt megbízni:

- az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi,
- az építési beruházás a Kbt. hatálya alá tartozik,
- ha építtetői fedezetkezelő működik közre.

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

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

Felhívom a figyelmet arra, hogy az engedélyezett építési munkák kivitelezője az építési munkahely kialakításának megkezdése előtt a külön jogszabályban előírtak szerinti előzetes bejelentést köteles tenni az

építési munkahely szerint illetékes megyei kormányhivatal munkavédelmi felügyelőségéhez abban az esetben, ha

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

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

Ha az építési munka végzése során építészeti emlék, illetőleg építménnyel kapcsolatos képzőművészeti alkotás kerül elő, a kivitelező köteles azt az építésügyi hatósághoz, valamint más hatáskörrel rendelkező hatósághoz haladéktalanul bejelenteni, és a lelőhelyet a hatósági intézkedésig érintetlenül hagyni.

Az építőipari kivitelezési tevékenységet a véglegessé vált építési engedély alapján, annak 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 Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság a Dokumentációs és Információs Központ Üzemeltetési és Adatkezelési Szabályzatában foglaltak szerint, az építető kezdeményezésére helyezi készíltbe és ahhoz az építető számára hozzáférést biztosít.

Az építési munkaterület 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-átvételét - 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 építésügyi vagy építésfelügyeleti hatóság megszünteti az e-építési napló készíltét, ha

- ha az e-főnaplót az építésügyi hatósági engedély hatályossága alatt nem nyitották meg és az engedély hatályának hosszabbítását sem kérelmezték,
- ha az építető az elkészült építményre végleges használatbavételi engedéllyel rendelkezik vagy a használatára tudomásulvétellel jogosulttá vált,
- a használatbavételi engedélyhez előírt kikötés esetén, ha a teljesítésigazolás feltöltése megtörtént, vagy
- bontási engedély esetén, ha a bontási tevékenységet befejezték,
- e-építési napló vezetéséhez nem kötött építőipari kivitelezési tevékenységek esetén, ha a készíltbe helyezést követő legfeljebb 180 napon belül az e-főnaplót nem nyitották meg és az e-építési napló készíltben tartására vonatkozó szándékról nem nyilatkoztak,
- az egyszerű bejelentéshez és e-építési napló vezetéséhez kötött építőipari kivitelezési tevékenység esetében az épület felépítésének, bővítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány feltöltését követően, vagy
- az építésügyi hatósági engedély nélkül, de kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenység esetén, ha a generál kivitelező vonatkozó jogszabály szerinti nyilatkozattétele megtörtént.

Ha a használatbavételi engedély rendelkezik hiányzó építési tevékenységek elvégzésének kötelezettségéről, akkor az építésügyi hatóság e tevékenységek befejezését követően szünteti meg az e-építési napló készíltét.

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

Az Építetőnek a jelen engedély szerinti építési munkák befejezését követően az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válását követően használatbavételi engedélyt kell kérnie. A használatbavételi engedélyt külön-külön ütemenként is megkérheti az Építető. 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 tevékenységek végzésének feltételeiről szóló külön jogszabály előírásainak megfelelően a hulladékkezelőnek átadja.

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.

E döntést hirdetményi úton közlöm.

A döntés közlésének napja a hirdetmény kifüggesztését követő 15. nap.

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

A hirdetmény az alábbi weboldalon tekinthető meg:

www.kormanyhivatal.hu

Jelen döntésemet meghatározott ügyfelek részére csak tájékoztatásul küldöm meg.

Jelen határozatom a közléssel végleges.

Döntésem ellen fellebbezésnek helye nincs.

A döntés ellen az ügyfelek jogsérelemre hivatkozással a döntés kézhezvételét követő naptól számított 15 napon belül közigazgatási pert indíthatnak.

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

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

A végrehajtás a kérelemnek a végrehajtást fogantatosító szerv tudomására jutásától annak elbírálásáig, de legkésőbb az elbírálásra nyitva álló határidő elteltéig nem fogantatosítható, kivéve, ha a közigazgatási szerv

a cselekményét azonnal végrehajthatónak nyilvánította. A tudomásszerzésig foganatosított végrehajtási cselekmények a bíróság eltérő rendelkezésének hiányában hatályban maradnak.

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

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, akit a bíróság eljárásában erre kötelez.

A keresetlevél előterjesztésére nyitva álló időben, a vonatkozó iratanyag **BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Kiemelt Ügyek Osztályán** (1051 Budapest, Sas utca 19. szám), ügyfélfogadási időben (hétfőn: 13⁰⁰ órától – 16⁰⁰ óráig, szerdán: 8⁰⁰ órától - 16⁰⁰ óráig) megtekinthető.

Eljárásomban egyéb eljárási költséget nem állapítottam meg.

I N D O K O L Á S

Az **Építető** az ETDR rendszerben **BFKH** előtt 2022. február 11-én **építési engedély, valamint az országos építési követelményektől való eltérés iránti kérelmet terjesztett elő a tárgyi ingatlanon tervezett, új, 2 pinceszint + földszint + 5 emeletszint színtszámú, vegyes (119 lakás, kereskedelem, egészségügy) rendeltetésű épület, valamint 6 db felvonó berendezés létesítésére vonatkozóan.**

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

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

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

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

BFKH előtt a tárgyi építésügyi hatósági engedélyezési eljárás az **Ákr. 37. § (2)** bekezdése alapján 2022. február 12-én, az ügyintézési határidő számítása az **Étv. 53/C. § (1)** bekezdésére figyelemmel 2022. február 14-én indult.

A tárgyi ügyben benyújtott építésügyi hatósági eljárás iránti kérelem vizsgálatkor megállapítottam, hogy azt nem az előírt formában terjesztették elő, ezért a 2022. február 18-án kelt, **BP/2603/00233-2/2022** számú végzésemmel az **Ákr. 46. § (2)** bekezdése alapján a kérelem visszautasításáról döntöttem.

Az **Ákr. 46. § (2)** bekezdése az alábbiak szerint szabályoz:

„46. § [A kérelem visszautasítása]

(2) A hatóság a kérelmet visszautasíthatja, ha azt nem az előírt formában terjesztették elő. Ha a kérelmező a kérelmét öt napon belül az előírt formában ismételten előterjeszti, a hatóság az eljárást teljes eljárásban folytatja le, azzal, hogy a kérelmet az eredeti benyújtáskor előterjesztettnek kell tekinteni, de az ügyintézési határidőt az ismételt benyújtást követő naptól kell számítani.”

Az **Építető** a **BP/2603/00233-2/2022** számú végzés átvételétől – 2022. február 21. - számított 5 napon belül, 2022. február 24-én az építési engedély iránti kérelmet ismételten benyújtotta.

Az előzőekben már hivatkozott jogszabályhelyek alapján a tárgyi ügyben az ügyintézési határidő számításának kezdő napja 2022. február 25.

Az **Építető** **2022. március 25-én** az **ÉTDR** rendszerben előterjesztett kérelmében kérte az **eljárás szünetelését**.

Az **Ákr. 49. §-a** az alábbiak szerint szabályoz:

„49. § [Az eljárás szünetelése]

(1) Az eljárás szünetel, ha azt - jogszabály kizáró rendelkezésének hiányában - az ügyfél kéri, több ügyfél esetén az ügyfelek együttesen kéri.

(2) Az eljárást bármelyik ügyfél kérelmére folytatni kell. Hat hónapi szünetelés után a csak kérelemre folytatható eljárás megszűnik. A megszűnés tényéről a hatóság értesíti azokat, akikkel a határozatot közölné.”

Tekintettel arra, hogy az **Építető** kérte az eljárás szünetelését az **Ákr.** fenti jogszabályhelyei alapján a tárgyi eljárás szünetelését a 2022. március 29-én kelt, **BP/2603/00233-19/2022** számú végzéssel és 2022. március 26. kezdő nappal megállapítottam.

Az **Építető** 2022. június 28-án kérte az eljárás folytatását.

A tárgyi eljárás az **Ákr. 37. § (2)** bekezdése, az ügyintézési határidő számítása az **Étv. 53/C. § (1)** bekezdése alapján **2022. év június hónap 29.** napjával folytatódott, amelyről a 2022. június 28-án kelt, **BP/2603/00233-35/2022** számú végzéssel az érintett ügyfeleket tájékoztattam.

A kérelmet és mellékleteit megvizsgálva, a tervezett építési munkák tekintetében a tárgyi ügyben alkalmazandó jogszabályi előírásokban foglaltakra figyelemmel a következőket állapítottam meg:

Az **Étv. 34. § (1)** bekezdése szerint építési tevékenység megkezdéséhez és folytatásához jogszabályban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság eljárásának lefolytatása szükséges.

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

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

„3. § (1) Ha a felvonó vagy a mozgólépcső létesítéséhez, áthelyezéséhez, átalakításához, használatbavételéhez vagy bontásához az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló kormányrendelet szerinti építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési, bontási tevékenység is szükséges, - az (5) bekezdésben foglalt kivétellel - a létesítést, az áthelyezést, az átalakítást, a használatbavételt, a bontást érintő engedélyt és az építésügyi hatósági engedélyt együttes kérelemben az általános vagy a sajátos építésügyi hatóságtól kell kémi. Az építésügyi engedélyezési eljárásban a műszaki biztonsági feladatkörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal műszaki biztonsági szakkérdésként vizsgálja a felvonó vagy a mozgólépcső létesítése, áthelyezése, átalakítása, használatbavétele vagy bontása feltételeit.”

Fentiekre tekintettel **a tervezett 6 db gépészeti felvonó berendezés létesítéséhez az építésügyi hatóság engedélye szükséges.**

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

BFKH illetékes építésügyi szakügyintézői a tárgyi ingatlanon 2022. június 29. napján helyszíni szemlét tartottak, ahol megállapították és jegyzőkönyvben rögzítették, hogy a kérelem mellékleteként az **ÉTDR** rendszerbe feltöltött, a meglévő állapotot rögzítő tervdokumentáció tartalma a valóságnak megfelel, a tárgyi eljárás szerinti építési munkákat nem kezdték meg. A helyszínen tapasztaltak alapján az építési engedély kiadásának nincs akadálya.

Az engedélyezésre benyújtott építésügyi-műszaki tervdokumentáció a **312/2012. R. 8.** számú mellékletében rögzített tartalmi követelményeknek – a teljes körű hiánypótlást követően - megfelel.

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

Az építésügyi hatóság az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokban az **Ákr. 55. § (1)** bekezdése és a **312/2012. R. 12. § (4)** bekezdése, valamint az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló **531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet** (a továbbiakban **531/2017. R.) 1. § (1)**

bekezdése és az **1. melléklet 4. táblázata** alapján szakhatósági állásfoglalást igénylő kérdésekben csak az érdekelt szakhatóság hozzájárulásának figyelembevételével rendelkezhet.

A **Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság** a 2022. június 20-án kelt, **35100/8800-1/2022.ált.** számú szakhatósági állásfoglalásában az **építési engedély kiadásához tűzvédelmi szempontból kikötésekkel hozzájárult. Szakhatósági állásfoglalását az alábbiakkal indokolta:**

„A BBSZ Ingatlan 2022 Kft. (1126 Budapest, Böszörményi út 20-22.) kérelmére indult a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 20-24. szám (hrsz.: 7744) alatti ingatlanon új, 2 pincszint + földszint + 5 emelet szintszámú, vegyes (119 lakás, kereskedelem, egészségügy) rendeltetésű épület, valamint 6 db gépészeti felvonó berendezés létesítésére vonatkozó építési engedélyezési ügyben a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Kiemelt Ügyek Osztálya megkereste a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóságot szakhatósági állásfoglalás kiadása céljából.

A dokumentáció elbírálásakor figyelembe vettem a BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság által kiadott **az épület beépített automatikus tűzoltó berendezés nélkül történő létesítését jóváhagyó 35000/11261-1/2022.ált.** számú határozatot, melynek előírásait az épület kialakításánál be kell tartani.

A rendelkező részben megállapított feltételeket az alábbi jogszabályi rendelkezések alapján tettem:

ad./1. A tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. Törvény (továbbiakban: törvény) 21. § (5)-(6) bekezdése alapján.

ad./2. A törvény 13. § (1) és (4) bekezdései szerint, 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 Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014 (XII. 05.) BM rendelet (továbbiakban: OTSZ) 277. § (1) bekezdés b) pontja, valamint az OTSZ 277. § (2)-(6) bekezdései alapján, továbbá a rendeltetésszerű és tűzvédelmi szempontból biztonságos használatra való alkalmasság megállapítása, a tűzvédelmi követelmények érvényesítése érdekében szükséges.

ad./4. Az OTSZ 139. § (2) bekezdése, a 140.§ (1) bekezdése, valamint a 281.§ (1)-(2) bekezdései alapján szükséges.

ad./5. Az OTSZ 146-153. §-ban foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.

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

ad./7. Az OTSZ 21. § (2) bekezdés, valamint az 5. melléklet 1. táblázata. valamint a 48. § (1) bekezdés alapján szükséges.

ad./8. Az OTSZ 135.-138. §-ban foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.

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

ad./10. Az OTSZ 270. § (1) bekezdése alapján szükséges.

ad./11. Az OTSZ XXX. fejezetében foglaltak teljesülésének igazolása céljából, továbbá a törvény 3/A. § (3) alapján, valamint a hő-és füstelvezetésről szóló Tűzvédelmi Műszaki Irányelv (TvMI) vonatkozó pontjai alapján, valamint az OTSZ 88.-98. §-ban foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.

ad./12. Az OTSZ 85. § alapján az építményekben - ha egyéb jogszabály másként nem rendelkezik - biztosítani kell a kárelhárítás során együttműködő szervek rádióforgalmazási feltételeit, melynek megfelelőségét a használatbavételi eljárást megelőzően vizsgálni kell.

ad./13. Az OTSZ 27. § (2) bekezdése alapján szükséges.

ad./14. Az OTSZ 79. §-a alapján.

ad./15. Az épület esetében tűzoltási felvonulási terület nem biztosítható, ezért a Tűzoltó egységek beavatkozási feltételeinek biztosításáról szóló 4.2:2020.01.22. azonosító számú Tűzvédelmi Műszaki Irányelv 5.2.1. b) pontja alapján a vonatkozó előírásoknak megfelelő, teljes körű védelmet biztosító automatikus tűzjelző berendezést szükséges létesíteni a lakások ki vételével.

ad./16. A személyek biztonságos menekítése érdekében, mivel tűz esetén a - nem biztonsági - felvonók zavamentes üzemelése nem biztosított. A biztonsági felvonók esetében az OTSZ-ben megfogalmazott, a tűzoltói beavatkozás hatékonyságának elősegítése érdekében meghatározott követelmények teljesülése miatt szükséges.

ad./17. Az OTSZ 26. § (3) bekezdésben, 25.§ (4) bekezdésben, valamint 28. § (1) és (3) bekezdésben foglaltak alapján.

ad./18. Az OTSZ 26. §-a alapján, valamint a 6. mellékletben foglaltak teljesítése érdekében szükséges.

ad./19. Az OTSZ 36. § (2) bekezdése alapján.

ad./20. Az OTSZ 148. § (4) bekezdésében foglaltak alapján.

ad./21. Az OTSZ 27. § (1) bekezdésében foglaltak alapján.

ad.i22. Az OTSZ 34. § (1) bekezdésében foglaltak alapján.

Döntésem a fenti jogszabályi rendelkezések alapján hoztam.

Szakhatósági állásfoglalásom az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55. § (l) 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, 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."

A Fővárosi Katastrófavédelmi Igazgatóság, a 2022. június 23-án kelt, 35100/4590-3/2022.ált. számú szakhatósági állásfoglalásában az építési engedély kiadásához vízügyi és vízvédelmi szempontból kikötésekkel hozzájárult. Szakhatósági állásfoglalását az alábbiakkal indokolta:

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

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

Tárgyi ingatlanon egy meglévő épület elbontását tervezik, melyek helyére egy -2 pincszint + földszint + 6 emelet kialakítású lakóépület építését tervezik. Az épület ivóvízellátása, szennyvízes csapadékvíz-elvezetése közműhálózatról megoldott. A -2 pincszinten mélygarázs lesz kialakítva, ahonnan a parkolók felületéről elfolyó szennyeződhető csapadékvizet összegyűjtik, majd elszállítatják. A mélygarázs 280 db parkolóhelyet fog biztosítani. A késleltető záportározóba vezetett csapadékvizet az épülethez tartozó zöldfelületek locsolására kívánják felhasználni. A fennmaradó zöld területre hulló csapadékvíz helyben elszikkad. Az épületben orvosi rendelők kialakítását is tervezik, az itt keletkező szennyvíz kommunálisnak tekinthető.

Tárgyi területen tervezett kétszintes mélygarázsos épület körülzárása az agyagban hézagos kialakítású cölöpfalal épül. A mélygarázsok kiépülése annak közvetlen környezetében megváltoztatja a hidrogeológiai viszonyokat, lokálisan megváltoztatja a talajvíz szivárgási rendszerét, hatással van a talajvíz áramlására, továbbá annak visszaduzzasztását eredményezi.

Az EFERTE Mérnöki Tanácsadó és Szolgáltató Kft. (1111 Budapest, Budafoki út 10. B. ép. III. emelet 5.; a továbbiakban: EFERTE Kft.) által összeállított talajvizsgálati jelentés szerint a felszint 4,1-5,4 m vastagságban heterogén feltöltés borítja, mely alatt jellemzően a furatok talpáig, 15,0 m mélységig agyag került feltárrásra. Az agyag réteg felszíne 143,00-145,50 mBf szintek között helyezkedik el ÉNY-i irányú lejtéssel. Az 1F jelű furatban a nyugalmi talajvízszintet 11,58 m (136,87 mBf) mélységben tárták fel, a megütött talajvízszint 11,30 m (137,15 mBf) mélységben jelentkezett.

A tervdokumentáció mellékleteként benyújtásra került az EFERTE Kft. által készített „HIDROGEOLÓGIAI SZAKVÉLEMÉNY a H-1126 Budapest 12. kerület, Böszörményi út 20-22. szám alatt tervezett új épület tervezéséhez – HRSZ.: 7744, 7749/2, 7750” című, 2021. december 2. napján kelt dokumentáció. A pinceszintek körülhatárolására hézagos cölöpfal védelmében munkatérhatárolást terveznek. A legmélyebb épületrész alaplemezeének alsó síkja 8,7 m mélységben, azaz 139,30 mBf – a 21-015_P_ST_SP tervlapszámú munkatérhatárolás átnézeti terv alapján a hézagos cölöpfal talpsíkja 136,50-137,50 mBf – szinten tervezett, a terv $\bar{F}0,00$ szintje 148,00 mBf. Megállapítást nyert Magyarország talajvízszint térképe alapján, hogy a vizsgált terület környezetében a talajvíz átlagos mélysége 4,0-8,0 m, míg Budapest Építéshidrologiai Atlasza alapján megállapított becsült maximális talajvízszint ~148,00-150,00 mBf szintre tehető. A leírtak alapján a szakvélemény szerint a becsült maximális talajvízszint 145,50 mBf, míg a mértékadó talajvízszint 146,00 mBf szinten adható meg a tervezési területen. A vizsgált területen a talajvíz fő áramlási iránya K-i irányú. Az elvégzett számítások szerint a visszaduzzasztás legnagyobb értéke ~20 cm (Szoboszlai utcai oldal), az átellenes oldalon a vízszintcsökkentő hatás legnagyobb értéke ~26 cm (Beethoven utcai szakasz). A Beethoven utcai szakasz környezetében történő leszívás hatásterülete 1,5 m nagyságú, a Szoboszlai utcai részen a visszaduzzasztás hatásterülete ~2,5 m-re tehető, melyek befolyása az épülettől távolodva csökken. A szomszédos épületek alapozási síkjai jellemzően agyag rétegben kerültek megvalósításra, ezért a kivitelezés során kialakuló leszívási görbe feltételezhetően nincs hatással a meglévő épületekre, ugyanakkor a Böszörményi út járdaburkolatai esetében ~1 cm nagyságrendű süllyedés jelentkezhet a leszívás hatására.

Fentieket figyelembe véve a hidrogeológiai szakvélemény alapján megállapítást nyert, hogy feltételezhetően a tervezett mélyépítési szerkezet a talajvíz áramlására mértékadó, károsító hatást nem gyakorol, ugyanakkor **fokozott figyelmet kell fordítani bármely környező épület szigetelésére, illetve felúszás elleni stabilitására. Felhívom a figyelmet, hogy a tevékenység nem okozhatja a térség talajvízviszonyainak káros megváltozását.**

Fent leírtak alapján a benyújtott dokumentációkban foglaltak ellen – **a rendelkező részben foglalt kikötések betartása mellett** – vízügyi és vízvédelmi szempontból kifogást nem emelek.

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

A tárgyi terület szennyeződéserőssége a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. §-a és a 2. számú melléklete szerint, a 7. § (4) pontjában meghatározott 1:100 000 méretarányú országos érzékenységi térkép alapján: **érzékeny terület.**

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

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

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

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

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

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

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, a 2022. május 03-án kelt, SZTFH-BANYASZ/4404-2/2022 számú szakhatósági állásfoglalásában az építési engedély kiadásához ásványvagyon-védelmi és földtani szempontból kikötésekkel hozzájárult. Szakhatósági állásfoglalását az alábbiakkal indokolta:

„Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály a tárgyi építési engedélyezési eljárással kapcsolatosan, az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII.29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. táblázat 24. sora alapján megkereste a Bányafelügyeletet szakhatósági állásfoglalása kiadására.

Az építési terület nem felszínmozgás-veszélyes, és bányászati tevékenységgel sem érintett.

A rendelkező rész 1., 2. és 3. pontjában előírt feltételeket a Bányafelügyelet a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Bt.) 3.§ (1a) bekezdése, a 20.§ (2) bekezdés b) pontja, (3a) bekezdése és (6) bekezdés a) pontja, a Bt. végrehajtásáról szóló 203/1998. (XII.19.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 4.§ (1) bekezdés ac) pontja, valamint az ásványi nyersanyagok és a geotermikus energia fajlagos értékének, valamint az értékszámítás módjának meghatározásáról szóló 54/2008. (III.20.) Korm. rendelet 2.§ (1b) bekezdése alapján tette, mivel az építés során kitermelt ásványi nyersanyag mennyisége meghaladja az 500 m³ mennyiséget, így a tárgyi eljárásban ásványvagyon-védelmi szempontból fennáll a hatásköre.

A rendelkező rész 2. és 3. pontjában előírtakat a Bányafelügyelet az alábbiakban részletezi:

Az ásványi nyersanyag mennyiségének meghatározását a Kérelmező a talajvizsgálati jelentés készítőjével (Dr. Szendefy János – 2022.03.22.) elvégeztette, földtani szakértő nem írta alá a dokumentumot. Előzetes közlése alapján 21670 m³ meszes, mészdarabos agyag, kevert ásványi nyersanyag kitermelése várható.

A földmunkák során a kitermelt nyersanyag mennyiségének és minőségének pontos meghatározását el kell végezni. A fentiek alapján az ásványi nyersanyag értéke az elszállított – tehát nem az engedélyben foglalt

terület tereprendezéshez felhasznált – 500 m³-t meghaladó térfogat (m³) x földtani szakértő által meghatározott fajlagos érték (Ft/m³).

A fizetendő bányajáradék mértéke ennek 50%-a.

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

A Bányafelügyelet az önbevallással kapcsolatos előírásokat a Vhr. 4.§ (4) és (5) bekezdése alapján tette. A hivatkozott nyomtatvány a www.mbfisz.gov.hu honlapról letölthető az alábbi menüpont elérési útvonalon: Hatósági ügyfeleknek – Bevallások – Szilárd Ásványi Nyersanyag – szilard_asvanyi_nyersanyag_engedelyes.

A fent hivatkozott honlap a www.sztfh.hu honlapon keresztül is elérhető a Tevékenységek – Földtani tevékenység menüpontokon keresztül.

A Bányafelügyelet hatáskörét az 531/2017. (XII.29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. táblázat 24. sora állapítja meg. Illetékessége a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény (Bt.) 43.§ (1) bekezdésén alapul.

A jogorvoslati tájékoztatóban foglaltakat az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 55.§ (4) bekezdése írja elő.”

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

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

Az előzőekben hivatkozott jogszabályi rendelkezések alapján **jelen eljárásomban a műszaki-biztonsági, a közegészségügyi, a környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási, a közlekedés-biztonsági, és az örökségvédelmi szakkérdéseket vizsgáltam.**

A műszaki-biztonsági szakkérdést vizsgáltam, e szakkérdés tekintetében jelen döntésem rendelkező részében kikötést tettem, a tervezett építési munka a kikötésben foglaltak figyelembevételével műszaki-biztonsági érdeket nem sért.

A 312/2012.R. 5. mellékletének IV. 2. pontja az alábbiak szerint határozza meg a használatbavételi engedélyezési eljárás során a műszaki-biztonsági szakkérdés vizsgálatához szükséges dokumentáció tartalmát.

„IV. 2. A használatbavételi és a fennmaradási engedélyezési eljárás esetén

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

2.2. A beépített összes villamos berendezés teljesítménye [kVA] és a névleges villamos feszültség szint [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 építőtől a nem megvalósított berendezésekről (más berendezések beépítéséről).”

Budapest Főváros Kormányhivatalának egyes ipari és kereskedelmi ügyekben eljáró hatóságként történő kijelöléséről, valamint a területi mérésügyi és műszaki biztonsági hatóságokról szóló 365/2016. (XI. 29.)

Korm. rendelet 14. § (3) bekezdés a) pontja az alábbiak szerint rendelkezik:

„14. § (3) A műszaki biztonsági hatóság a (2) bekezdés szerinti létesítmények, berendezések, valamint az (1) bekezdés szerinti szervezetek vonatkozásában:

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

Továbbá:

- a felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló 146/2014. (V. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban 146/2014.R.) 2. § 10. pontja, 4. § (1) bekezdés b) pontja,
- a 146/2014.R. 2. melléklet II. 3. pontja,

- a 146/2014.R. 3. melléklet,
- a 146/2014.R. 4. § (5) bekezdése és a 3. § (1) bekezdése,
- a 312/2012.R. 22. § (1) bekezdése.

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

Közegészségügyi szempontból kikötéseimet az alábbi jogszabályhelyek alapján tettem:

A higiénés és egészségvédelmi, az ivóvíz minőségi, a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos szakkérdésekben állásfoglalásomat a közegészségügyi, járványügyi vonatkozású követelmények figyelembevételével az alábbi jogszabályhelyek és szakmai előírások alapján határoztam meg:

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet** (a továbbiakban **OTÉK**) a helyiség szellőzése tekintetében az alábbiak szerint rendelkezik:

„90. § (1) A helyiségek rendeltetésének megfelelő mértékű szellőzés, légcseré lehetőségéről gondoskodni kell. Ennek keretében biztosítani kell a helyiségben használt tüzelő-berendezések légellátását is, a vonatkozó követelményeknek megfelelően.

(2) Helyiség nem szellőztethető az építmény közös használatú tereibe (pl. kapualjba, lépcsőházba, zárt folyosóra, padlástérbe), valamint közhasználatú átjáró, áthajtó, aluljáró légterébe.

(3) Minden olyan helyiséget, ahol főző, sütő vagy egyéb gőzt termelő üzemi berendezés kerül elhelyezésre, közvetlen természetes szellőzési lehetőséggel, illetőleg mesterséges szellőztetés esetén el nem zárható gravitációs vésszellőző-nyílással kell létesíteni.

(4) Bűzös, gőzös üzemi helyiség elhasznált levegőjét a tető fölé kell kivezetni.”

„92. §

(3) A frisslevegővétel a legkevésbé szennyezett helyen legyen. A beszívó nyílás (légbevezető) helyének meghatározásakor a környezeti turbulens hatásokat és a jellemző szélirányt is figyelembe kell venni.

(4) A frisslevegő-vételi és a szennyezett levegőt kibocsátó nyílást egymástól legalább 3,0 m távolságra úgy kell elhelyezni, hogy sem gravitációs, sem szélhatás ne eredményezzen visszaáramlást.

(...)

(6) A mesterséges szellőztető berendezésekben a levegő nedvesítésére csak ivóvíz minőségű víz használható.”

Az **OTÉK 53. § (2)** Az építmények megvalósítása és rendeltetésszerű használata során biztosítani kell

c) megfelelő mennyiségű és minőségű használati és ivóvizet,”.

Az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló **201/2001. (X.25.) Korm. rendelet** szerint:

„8. § (1) Az ivóvízellátó rendszereket üzemeltetőnek minden intézkedést meg kell tennie annak érdekében, hogy az ivóvíz előállítása (beszerzése, kezelése, tárolása, elosztása) során a vízzel érintkezésbe kerülő anyagok, termékek, a vízkezelési eljárások ne jelentsenek veszélyt az emberi egészségre, az élelmiszerbiztonságra és hatásukra ne történjen vízminőség romlás.

(2) Magyarország területén csak az e rendeletnek megfelelő, vízzel érintkezésbe kerülő anyagok, termékek és technológiák használhatóak.

8/A. § (1) Az első hazai forgalmazást megelőzően a forgalmazónak az 5. számú melléklet I. pont A) alpontjában felsorolt, az ivó- és használati melegvíz-ellátásban vízzel közvetlenül érintkező anyagokat, termékeket az NNK felé be kell jelenteni, az 5. számú melléklet II. pontjában előírt követelményeknek megfelelően. A bejelentés során az NNK az előzetesen kiadott szakvéleménye alapján figyelembe veszi a vízzel érintkező anyagból kioldódó szennyező anyagok jelenlétét, vizsgálja, hogy a technológia alkalmazása nem eredményezi-e a mikrobiológiai minőség romlását, továbbá kellemetlen íz- és szaganyagok ivóvízbe kerülését. A bejelentésre nem köteles termékcsoportok felsorolását az 5. számú melléklet I. pont B) alpontja tartalmazza.”

(8) Az (1)–(7) bekezdésben foglalt előírásoknak az ivóvízellátáson kívül a közösségi használatra szánt használati melegvízzel és medencés fürdővizekkel érintkezésbe kerülő termékekre, anyagokra vonatkozóan is teljesülniük kell.

8/B. § (1) Az 5. számú melléklet I. pont D) alpontjában felsorolt ivó- és használati melegvíz-ellátásban alkalmazni kívánt technológiákat az NNK ivóvízbiztonsági szempontból engedélyezi. Az ivóvízbiztonsági engedélyezés során az NNK az előzetesen kiadott szakvéleménye alapján figyelembe veszi a vízzel érintkező anyagból kioldódó szennyező anyagok jelenlétét, vizsgálja, hogy a technológia alkalmazása nem eredményezi-e a mikrobiológiai minőség romlását, továbbá kellemetlen íz- és szaganyagok ivóvízbe kerülését.”

(9) Az (1)–(8) bekezdésben foglalt előírásoknak az ivóvízellátáson kívül a közösségi használatra szánt használati melegvízzel és medencés fürdővizekkel érintkezésbe kerülő termékekre, anyagokra és technológiákra vonatkozóan is teljesülniük kell.”

A 201/2001. (X.25.) Korm. rendelet 2. §, 3. § és 4. §-a alapján:

„2. § E rendelet alkalmazásában:

f) ivóvíz:

fa) eredetétől függetlenül minden, eredeti állapotában vagy kezelés utáni állapotban levő, ivásra, ételkészítésre és egyéb háztartási célokra szánt víz, függetlenül attól, hogy szolgáltatása hálózatról, tartálykocsiból történik vagy kereskedelmi forgalomba kerülő edénybe (palack, tartály, ballon) töltésre kerül,

3. § (2) A víz akkor felel meg az ivóvíz minőségnek, ha

a) nem tartalmaz olyan mennyiségben vagy koncentrációban mikroorganizmust, parazitát, kémiai vagy fizikai anyagot, amely az emberi egészségre veszélyt jelenthet, és

b) megfelel az 1. számú melléklet A) és B) részében meghatározott követelményeknek, továbbá

c) az a)–b) pontokban, valamint a 4–6. és 8. §-okban meghatározott követelmények teljesülnek, és minden szükséges intézkedés megtörtént annak érdekében, hogy az ivóvíz minősége megfeleljen a jelen rendeletben meghatározott előírásoknak.

4. § (1) A víz minőségének az alábbi pontokon kell megfelelnie a 3. §-ban foglalt előírásoknak:

a) elosztó hálózatból származó víz esetében a létesítményen belül azon – a külön jogszabály szerinti – vízkivételi helyen, ahol emberi fogyasztás céljára rendeltetésszerűen vételeznek vizet;”

Az OTÉK alábbi jogszabályhelyei alapján:

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

c) a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem,

alapvető követelményeinek, és a tervezési programban részletezett elvárásoknak.

53. § (2) Az építmények megvalósítása és rendeltetésszerű használata során biztosítani kell

f) a tisztíthatóság és a karbantarthatóság lehetőségét,”

Továbbá:

- A nemdohányzók védelméről és a dohánytermékek fogyasztásának, forgalmazásának egyes szabályairól szóló **1999. évi XLII. törvény**.
- A kémiai biztonságról szóló **2000. évi XXV. törvény**,
- A veszélyes anyagokkal és veszélyes készítményekkel kapcsolatos egyes eljárások, illetve tevékenységek részletes szabályairól szóló **44/2000. (XII. 27.) EüM rendelet**,
- Az **OTÉK 99. §**,
- A hulladékokról szóló **2012. évi CLXXXV. törvény**,
- A hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló **13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet**,
- Az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól **45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet** (a továbbiakban **45/2004. R.**),
- A veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló **225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet**,
- A Legionella által fokozott fertőzési kockázatot jelentő közegekre, illetve létesítményekre vonatkozó közegészségügyi előírásokról szóló **49/2015. (XI. 6.) EMMI rendelet 9. § (2)** és a **11. §.(1)** bekezdés,
- A munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjéről szóló **3/2002. (II.8.) SzCsM-EüM együttes rendelet** (a továbbiakban **3/2002. R.**),
- Az egészségügyi szolgáltatások nyújtásához szükséges szakmai minimumfeltételekről szóló **60/2003. (X. 20.) ESzCsM rendelet**,
- Az egészségügyi szolgáltatók és működési engedélyük nyilvántartásáról, valamint az egészségügyi szakmai jegyzékről szóló **2/2004. (XI. 17.) EüM rendelet**,

- Az egészségügyi ellátással összefüggő fertőzések megelőzéséről, e tevékenységek szakmai minimumfeltételeiről és felügyeletéről szóló **20/2009. (VI. 18.) EüM rendelet**,
- A munkaköri, szakmai, illetve személyi higiénés alkalmasság orvosi vizsgálatáról és véleményezéséről szóló **33/1998. (VI. 24.) NM rendelet**.
- Az egészségügyi szolgáltatónál képződő hulladékkal kapcsolatos hulladékgazdálkodási tevékenységekről szóló **12/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet**,
- A veszélyes anyagokkal és a veszélyes készítményekkel kapcsolatos egyes eljárások, illetve tevékenységek részletes szabályairól szóló **44/2000. (XII. 27.) EüM rendelet**,
- Az egészségügyről szóló **1997. évi CLIV törvény**.

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

Környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontból kikötéseimet az alábbi jogszabályhelyek alapján tettem:

Az építési tevékenységgel érintett 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 földrésztletekről 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. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény** által lehatárolt országos ökológiai hálózat ökológiai folyósó övezetének területét nem része.

A földtani közeg védelmére vonatkozó követelmények való megfelelés:

Az építési tevékenységgel érintett ingatlan kármentesítéssel jelenleg nem érintett.

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

A hulladékgazdálkodási előírásoknak való megfelelés kizárólag a hulladék kezelésével kapcsolatos építmény esetén vizsgálendő szakkérdés.

Felhívom azonban a figyelmet az alábbiakra:

- **A használatbavételi engedély kérelemmel együtt be kell nyújtani** az illetékes környezetvédelmi hatósághoz a **felelős műszaki vezető** az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló **191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet** (a továbbiakban **191/2009. R.**) **13. § (3)** bekezdésének **j)** pontja szerinti **nyilatkozatát** arról, hogy az építőipari kivitelezési tevékenységet a jogerős építési engedélynek és a jóváhagyott építészeti-műszaki dokumentációnak stb. megfelelően végezték, illetve, hogy az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyisége elérte-e a **45/2004. R.**-ben előírt mértéket.
- **A felelős műszaki vezető nyilatkozatának ki kell térnie arra is**, hogy az építési-bontási hulladékokat az előírások szerint kezelték, és legkésőbb az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor a munkaterületről – engedéllyel rendelkező szervezet által engedéllyel rendelkező kezelőnek – hasznosításra, illetve ártalmatlanításra elszállították.
- Amennyiben a keletkezett hulladék mennyisége elérte a **45/2004. R.** szerinti küszöbértéket a **191/2009. R. 5.** számú melléklet alapján elkészített **építési/bontási hulladék nyilvántartó lapot, valamint a hulladék kezelését igazoló dokumentumokat be kell nyújtani.**
- Az építés során keletkező hulladékok szelektív gyűjtését és lehetőség szerint minél nagyobb arányú hasznosítását biztosítani kell.
- A szelektíven gyűjtött hulladék esetében előnyben kell részesíteni a hulladékhasznosítást az ártalmatlanítással szemben.
- Az építés során keletkező hulladékokat hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező szállító szállíthatja el és arra engedéllyel rendelkező kezelőnek adhatók át (hasznosításra, ártalmatlanításra).

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

Az ingatlanon lévő elavult épületek bontása után egy közel 120 lakásos társasház építése tervezett mélygarázzsal, a földszinti területeken szolgáltató egységgel, házi- és gyermekorvosi rendelővel, védőnői rendelővel.

Zajvédelmi szempontból megállapítottam, hogy környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló **284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet** (a továbbiakban **284/2007. R.**) **4. § (1)** bekezdése szerint a „Zaj- és rezgésvédelmi ügyekben az elsőfokú hatósági jogkört a – (3)-(4) bekezdésekben foglalt kivételekkel a települési önkormányzat jegyzője, a főváros esetében a kerületi önkormányzat jegyzője gyakorolja.” az 1. számú mellékletében felsorolt esetekben, jelen esetben: 41 épületek építése.

Tárgyi épület alapterületének több mint 50 %-a lakás, amely a KSH Építményjegyzéke alapján lakóépületnek minősül.

Fentiek alapján az épület gépi berendezései magánszemélyek háztartási igényeit kielégítő tevékenységhez kapcsolódnak, ezért a **284/2007. R. 1. § (2) bekezdés c)** pontja szerint az épület üzemeltetése nem tartozik a rendelet hatálya alá.

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

Az épületben levegő-víz hőszivattyú berendezéssel tervezik a fűtést és a hűtést biztosítani.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból megállapítottam a levegő védelméről szóló **306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet** (a továbbiakban **306/2010. R.**) **36. § (1)** bekezdése szerint, hogy az illetékes környezetvédelmi hatóság hatáskörébe tartozó, helyhez kötött légszennyező pontforrás nem létesül.

A kivitelezési munkák során diffúz levegőterhelés jöhet létre. Az építési tevékenységre vonatkozó levegőtisztaság-védelmi kikötéseimet a **306/2010. R. 26. § (2)** bekezdése, a szállító eszközökre vonatkozó előírást a **28. § (2)** bekezdése alapján adtam meg.

Az építési tevékenység során keletkező építési hulladékok elszállításakor a közúti jármű üzemeltetője a szállított anyag által okozott levegőterhelés megelőzéséről gondoskodni köteles a **306/2010. R. 28. § (2)** bekezdése értelmében.

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló **314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet** (a továbbiakban **314/2005. R.**) **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.**

Az épületekben folytatott tevékenység nem tartozik a **312/2012. R. 6.** számú melléklet **III.** számú táblázatának **11.** pontja, A oszlopában felsoroltak alá, valamint nem tartozik a **314/2005. R.** hatálya alá.

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

Eljárásom során a közlekedés-biztonsági szakkérdéseket vizsgáltam, amely során megállapítottam, hogy a tervezett építési tevékenység a rendelkező részben tett kikötések megtartása mellett a közlekedés-biztonsági követelményeket kielégíti. A közlekedés-biztonsági szempontú kikötéseket az alábbi jogszabályok és hozzájárulások támasztják alá:

A tárgyi ingatlanon tervezett épület építési engedélyezése során az ügyi szakkérdést a **312/2012. R. 6.** melléklet **III.** táblázatának **14.** sorában előírtaknak megfelelően, az ügyi érdekek és a forgalom biztonsága követelményeinek érvényre juttatása érdekében vizsgáltam meg.

Megállapítottam, hogy az épület építési engedélyezéséhez a Budapest Közút Zrt. Forgalomtechnikai Igazgatóság, mint forgalomtechnikai kezelő, a Budapest Közút Út, Híd, Műtárgy Igazgatóság Közútkezelői Osztály, és Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat, mint közútkezelő, valamint a Budapest Közlekedési Zrt., mint vasút üzemeltető, a hozzájárulását kikötéssel megadta.

Az **Építtető** a forgalomtechnikai kezelői, a közútkezelői és vasút üzemeltetői hozzájárulásban foglaltakat nem kifogásolta.

Az ÉTDR rendszerben megosztott és az **Építető** 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.

Az örökségvédelmi szakkérdéseket vizsgáltam, e szakkérdés tekintetében jelen döntésem rendelkező részében kikötést tettem, a tervezett építési munka a kikötésben foglaltak figyelembevételével örökségvédelmi érdeket nem sért.

A 312/2012. R. 6. számú melléklet III. számú táblázat 15. és 17. sora szerint az építésügyi hatóság az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásában vizsgálja az örökségvédelmi szakkérdéseket.

A 15. sor szerint:

A vizsgálat feltétele: „A kulturális örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szereplő nyilvántartott vagy védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen - új épület építése,- a meglévő épület terepszint alatti vagy terepszintet is érintő bővítése, bontása esetén.”

A vizsgálandó szakkérdés: „Annak elbírálása kérdésében, hogy az építési, bontási tevékenység a régészeti örökség védelme jogszabályban rögzített követelményeinek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e.”

A 17. sor szerint:

A vizsgálat feltétele: „Műemléket érintően, továbbá műemlék telkén, műemléki jelentőségű területen, műemlék történeti tájon vagy világörökségi helyszínen vagy világörökségi területen új épület építése vagy meglévő épület építésügyi hatósági engedélyhez kötött bővítése, átalakítása vagy bontása esetén.”

A vizsgálandó szakkérdés: „Annak elbírálása kérdésében, hogy az építési tevékenység a kulturális örökség vagy a világörökség védelme jogszabályban rögzített követelményeinek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e.”

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 örökség védelméért felelős miniszter által vezetett közhiteles nyilvántartás adatai szerint a kérelemmel érintett terület a kulturális örökség védelméről szóló **2001. évi LXIV. törvény** (a továbbiakban: **Kötv.**) **7. § 35.** pontja szerinti **régészeti lelőhely**, amely a **nyilvántartásban 69999** azonosító számon szerepel.

A tervezett építési tevékenység a kulturális örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szereplő nyilvántartott műemléki értéket, műemléket, továbbá műemlék telkét, műemléki jelentőségű területet, műemlék történeti tájat vagy világörökségi helyszínt vagy világörökségi területet **nem érint**.

Kulturális örökségvédelmi szempontból tett feltételeim a következő jogszabályhelyeken alapulnak:

A **Kötv. 11 § (1)** bekezdése értelmében az ismertté vált régészeti lelőhelyeket nyilvántartásba kell venni, illetve a nyilvántartott régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak.

A **Kötv. 19. § (1)** bekezdése szerint a földmunkával járó beavatkozásokkal, fejlesztésekkel, beruházásokkal, beleértve az ásványi vagyon kitermelését is (a továbbiakban együtt: beruházások), a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni.

A **Kötv. 22. § (1)** bekezdése szerint a nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.

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 Kötv., valamint 68/2018. R. 87. § (1) bekezdése és az ott megjelölt 88. §-ban előírtak vizsgálatát követően megállapítottam, hogy a kérelemmel érintett területen tervezett építési tevékenység jelen döntésem rendelkező részében tett feltételekkel kulturális örökségvédelmi érdeket nem sért.

A Kötv. 22. § (1) bekezdése és (3) bekezdés a) pontja szerint:

„22. § (1) A nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.”

„22. § (3) A nyilvántartási adatok és - ha rendelkezésre áll - az előzetes régészeti dokumentáció adatai, valamint a beruházás régészeti örökségre gyakorolt hatása alapján a védeltségi fokozat figyelembevételével a hatóság - jogszabályban meghatározottak szerint - a megelőző feltárás keretében

a) régészeti megfigyelést ír elő, ha

aa) a tervezett tevékenység nem vagy csak csekély mértékben érinti a nyilvántartott régészeti lelőhelyet és a régészeti örökség elemeit,

ab) a régészeti örökség elemeinek előfordulása szórványos,

ac) a beruházással kapcsolatos földmunka mélysége nem éri el a régészeti örökség elemeinek jelentkezési szintjét,

ad) a nyilvántartott régészeti lelőhely beruházással érintett területét korábban földmunkával bolygatták, vagy

ae) a beruházás műszaki jellege miatt a régészeti feladatellátás más módon nem végezhető el.”

A jelen határozatom rendelkező részében a régészeti megfigyelést a Kötv. 22. § (1) bekezdése és (3) bekezdés a) pontja alapján írtam elő.

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

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

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

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

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

a) az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni,

b) a jegyző útján a Hivatalnak azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére a 22. § (5) bekezdése szerint feltárásra jogosult intézményt és a hatóságot, valamint

c) a tevékenységet szüneteltetni, továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről - a felelős őrzés szabályai szerint - a feltárásra jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni.

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

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

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

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

a) a települési önkormányzat településképi véleményt adott, vagy

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

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

A tervezett építési munka a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló **252/2006.** (XII. 7.) **Korm. rendeletben** szabályozott esetkörökbe nem tartozik, ezért az **Építetőnek** az építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményét kérelméhez nem kellett csatolnia.

A településkép védelméről szóló Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló **42/2017. (XI.17.)** önkormányzati rendelete **36. § (1)** bekezdése alapján a tárgyi ingatlanon tervezett építési tevékenységre településképi véleményezési eljárást kellett lefolytatni.

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat a 2021. december 02-án kelt, XIII/1213-3/2021. iktatószámú, **42/2021.** számú **településképi véleményében** a tervezett építési tevékenységet kikötések nélkül **engedélyezésre javasolta.**

A **42/2021.** számú településképi vélemény indokolása szerint:

„A kérelmező településképi vélemény iránti kérelmet nyújtott be 2021.11.24. napján hivatalunkhoz. (Az ügyintézési határidő: 2021.12.09.) Megállapítom, hogy a benyújtott kérelem, valamint melléklete megfelel a Korm. r. 45. § (2) és (3) bekezdésében valamint az Ör. 48. § (1)-(2) bekezdéseiben meghatározott formai és tartalmi követelményeknek.

Helyszín: Budapest XII. kerület, Böszörményi út 20-22., 24., valamint Beethoven utca 7 /b-9. szám alatti, 7744, 7749/2 és 7750 helyrajzi számú ingatlanok

Építető: Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.

Tervező: Zsoldos Lehel É 1 01-2419

Value4 Real Kft.

1123 Budapest, Alkotás u. 50.

Történeti városrész: Németvölgy

Meghatározó karakter: nagyvárosias karakter

Rendeltetés meghatározása: lakóépület

A tervezett építési tevékenység rövid leírása: új lakóépület

A Hegyvidéki Tervtanács (székhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.) 2021. november 25-én 9:00 órai kezdettel megtartott online ülésén a településképi vélemény megalapozásául a benyújtott tervdokumentációt előzetesen megvizsgálta a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet 15. § (2) bekezdésében, a Korm. r. 44. § (3) bekezdésében, valamint az Ör. 50. §-ban meghatározott minősítési szempontokra figyelemmel a következőket állapította meg:

(A szavazati joggal rendelkező tagok száma: 4 fő. A résztvevő, szavazattal rendelkező tagok száma alapján a tervtanács határozatképes.)

„A Budapest XII. kerület, belterület 7744, 7749/2 és 7750 helyrajzi számú ingatlanok telekegyesítését (T-101897. számú változási vázrajz alapján) Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya 2021. június 29-én véglegessé vált határozatával engedélyezte. Jelen településképi vélemény a telekalakítással egyesített, változás utáni állapotra vonatkozik.

A tervezett lakóépület koncepciója körültekintő előkészítő folyamat során jött létre. A Hegyvidéki Tervtanács a terv előzményét tervtanács konzultáció keretében már több alkalommal tárgyalta. A Zsűri a koncepciót a korábbi üléseken támogatta. A Tervező az elhangzott észrevételek, ajánlások többségét a továbbtervezés során figyelembe vette. A Tervtanács elismerte, hogy a véleményezésre benyújtott engedélyezési terv magas színvonalú építészeti munka.

A Tervező a tervismertetés során kitért arra, hogy a tervezési program célja a környék színvonalának megfelelő, magas minőségű lakások létrehozása volt. A fenti beruházói szándék a közös, közlekedő terek esetében is érvényesül.

A Tervtanács összhangban a korábbi konzultációkon elhangzottakkal fenntartotta véleményét. A Zsűri a nagy keretes beépítést és az épület tömegalakítását támogatta. A Tervtanács a tervezett párkányok magasságát és csatlakozásait városképi és illeszkedési szempontból is elfogadta.

A Zsűri véleménye alapján az épület tervezett homlokzati kialakítása a Böszörményi úti lakóházak architektúrájához illeszkedik. A választott anyaghasználat (világos színű téglaburkolat) minőségi, időtálló megoldást eredményez. A Tervtanács dicséretesnek tartotta, hogy a penthouse szinten tervezett ányékolórendszer egységes építészeti gesztussal, horizontális elemként jelenik meg a homlokzaton.

A kiviteli tervek kidolgozása során ajánlott a földszinti üzletportálok esetében a leendő cégfeliratok, vagy egyéb berendezések kialakítását is átfogó építészeti koncepció alapján, egységesen megtervezni. A

Főépítész javasolja, hogy a kiviteli tervek készítése során az üzletek arculati javaslata konzultáció keretében kerüljön bemutatásra.

A fejlesztés a közterületi parkolás tehermentesítése céljából OTÉK feletti többletparkolók kialakítását irányozza elő. Fentiek érdekében a mélygarázs körülbelül száz többlet parkolóhelyet tartalmaz. A Főépítész tájékoztatta az ülésen résztvevőket, hogy a beruházáshoz kapcsolódóan részletes közlekedési hatástanulmány készült és a közúti közlekedés zaj hatásának vizsgálata is megtörtént. A Tervtanács a tervezett kialakítást támogatta.

A Tervtanács településképi szempontból a benyújtott tervdokumentációt engedélyezésre, illetve a tervdokumentáció alapján az építési tevékenységet megvalósításra ajánlja."

Kiegészítő tájékoztatás

A Kom. r.45. § (9) bekezdése szerint a településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.

A településképi vélemény nem mentesíti az érintetteket a hatósági engedélyeztetési eljárás lefolytatása, illetve a hatósági eljárásban szükséges követelmények teljesítése alól, építési tevékenységre nem jogosít."

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

A kérelem benyújtásakor a tárgyi építési területet magába foglaló területen hatályos Budapest Főváros Közgyűlésének a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) számú Önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **FRSZ**), és a Fővárosi Közgyűlés 50/2015. (I.28.) számú határozatával elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Terv (a továbbiakban: **TSZT**), valamint hatályos Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló **36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete** (a továbbiakban **KÉSZ**) és annak **1. melléklete a Szabályozási terv** (a továbbiakban **KSZT**)

A tervezett építési munkákkal érintett ingatlan a **KSZT** alapján a **KÉSZ 64-67. §-a** szerinti „*Ln-2/D-19*” jelű, „*Nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű lakóterületek*” megnevezésű építési övezeti besorolású területen található, ahol a következő beépítési paramétereket határozta meg a **KÉSZ 2. melléklet 1. táblázata**

Beépítési mód: zártsorú,

Legnagyobb beépíthetőség terepszint felett: **70 %**,

Legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt: **80 %**,

Szintterületi mutató általános: **3,2 ép^m²/telekm²**,

Szintterületi mutató parkolási: **2,4 ép^m²/telekm²**,

Legkisebb zöldfelület: **15 %**,

Legkisebb épületmagasság: **12,5 m**,

Legnagyobb épületmagasság: **21,0 m**.

A tervezett állapot szerinti beépítési paraméterek az alábbiak:

Tervezett beépítettség terepszint felett: **51,48 %**,

Tervezett beépítettség terepszint alatt: **78,24 %**,

Tervezett általános szintterületi mutató: **2,73 ép^m²/telekm²**

Tervezett parkolási szintterületi mutató: **1,53 ép^m²/telekm²**

Tervezett zöldfelület: **20,30 %**,

Tervezett épületmagasság: **18,71 m**.

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

Az **ÉTDR** rendszerbe feltöltött építészet-műszaki tervdokumentációból megállapítható, hogy a tervezett építési munka az **FRSZ/TSZT**, valamint a **KÉSZ** előírásainak megfelel, azokkal nem ellentétes.

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

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

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

Eljárásom során a tervezett építési tevékenység fentiekben hivatkozott jogszabályban rögzített előírásoknak való megfelelését ellenőriztem, és megállapítottam, hogy az, az építési szakmai követelményeket teljes körűen kielégíti.

Az **OTÉK 42. § (1) – (3), az (5) és a (8)** bekezdése szerint:

„42. §

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

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

(2a) A (2) bekezdéstől eltérően, a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzatban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő.

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

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

(8) Áru-rakodóhelyről kell gondoskodni minden olyan építmény részére, amelybe rendszeres áruszállítás történik. A rakodóhelyek nagyságát, számát és helyét a szállító jármű igénye szerint, továbbá úgy kell meghatározni, hogy a rakodás a közterület forgalmát és az építmény rendeltetésszerű használatát ne akadályozza.”

Az **OTÉK 4. számú melléklete:**

„Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

2. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m²-ig minden megkezdett 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,

9. igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után,”

A **KÉSZ 4. melléklete** szerint egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

„**2.** lakás minden önálló rendeltetési egysége után

3. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m² bruttó szintterületig minden megkezdett 20 m² -e után

4. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m² bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 40 m² -e után

15. igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után”

A fent hivatkozott jogszabályhelyek alapján a tervezett vegyes rendeltetésű épületben az alábbi gépkocsi elhelyezési szükséglet keletkezik:

Lakás önálló rendeltetési egységek után: 119 db,

Kereskedelmi/szolgáltató önálló rendeltetési egységek után: 28 db,

Orvosi rendelő önálló rendeltetési egység után: 25 db.

Az összes gépkocsi elhelyezési szükséglet 172 db + 16 db a közterületen megszüntetett parkolóhelyek után.

A teremgarázsban 280 db gépkocsi elhelyezése biztosított, amiből a mozgásukban korlátozottak részére 6 db kerül kialakításra.

Az **OTÉK 7.** számú melléklete „Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok” száma:

1. Minden lakás és üdülőegység után 1 db

2a. Kereskedelmi egység 0-1000 m²-ig az árusító tér minden megkezdett 150 m² alapterülete után 2 db

10. Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m² alapterülete után 1 db

A **KÉSZ 5.** melléklete szerint

2. Lakás, üdülőegység után 1 db

3. Kereskedelmi egység árusítótér minden megkezdett 150 m² alapterülete után 2 db

12. Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m² alapterülete után 1 db

A fent hivatkozott jogszabályhelyek alapján a tervezett vegyes rendeltetésű épületben az alábbi kerékpár elhelyezési szükséglet keletkezik:

Lakás önálló rendeltetési egységek után: 119 db,

Kereskedelmi/szolgáltató önálló rendeltetési egységek után: 12 db,

Orvosi rendelő önálló rendeltetési egység után: 6 db.

Az összes kerékpár elhelyezési szükséglet 137 db, ami a teremgarázsban és a kereskedelmi/szolgáltató önálló rendeltetési egységek előtt biztosított.

A kereskedelmi/szolgáltató önálló rendeltetési egységekhez az áru-rakodóhely biztosított.

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

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

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

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

A tervezett építési munkák, a kérelem mellékleteként benyújtott építészeti–műszaki tervdokumentációban foglaltak a fent leírt részletezettséggel kielégítik a vonatkozó biztonsági, műszaki, és egyéb követelményeket.

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

A **312/2012. R. 17. § (4)** bekezdés a) pontja szerint az építési engedély iránti kérelemben az országos építési követelményektől eltérő műszaki megoldás engedélyezésére irányuló kérelem is előterjeszhető.

Az **OTÉK 99. § (9)** bekezdése értelmében élelmiszer tárolására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló helyiségből WC-, vízde szerelvényvel felszerelt helyiség közvetlenül nem nyílhat.

A tervezett lakások egy részében a WC szerelvényvel felszerelt helyiség egy légtérbe nyílik a konyha-étkező-nappali helyiséggel.

Az **OTÉK 111. § (3)** bekezdése és **(4)** bekezdés a) pontja az alábbiak szerint rendelkezik az egyes előírásoktól való eltérés feltételei tekintetében:

„111. § (3) A IV. fejezetben szereplő előírásoktól eltérni csak a (4) bekezdésben foglaltak tekintetében és az ott meghatározott feltételekkel lehet akkor, ha a tervezett megoldás:

- a) az élet és az egészség védelmével, a biztonságos használhatósággal kapcsolatos érdeket nem sért,
- b) veszélyhelyzetet nem teremt,
- c) a szomszédos önálló rendeltetési egységekhez fűződő használati jogokat nem korlátozza.

(4) Az eltérő megoldás

a) az egészségvédelem, valamint a természeti erőforrások fenntartható használatának biztosítása szempontjából az 56/B. §, a 66. §, a 70. §, a 71. §, a 72. § (7) bekezdése, a 73. §, a 77. § (4)-(5) bekezdése, a 79. § (2) bekezdés b) pontja, a 82. § (2) bekezdés a)-b) pontja, a 82. § (9) bekezdése, a 85. §, a 86. § (1) bekezdése, a 88. § (3) bekezdése, a 89. § (2) bekezdése, a 90. § (2)-(4) bekezdése, a 92. § (5)-(6) bekezdése, a 99. § és a 103. § (1)-(2) bekezdése, továbbá a honvédelmi, katonai, és a nemzetbiztonsági célú építmények esetében a 46. § (1) bekezdése tekintetében az egészségügyi követelmények figyelembevételével, valósítható meg.”

Az OTÉK 111. § (3) bekezdése az építésügyi hatóság mérlegelésére bízta annak megítélését, hogy engedélyezhető-e, és amennyiben igen, akkor milyen mértékig az egyes előírásoktól való eltérés.

A tervezett lakások esetében az alábbi, a rendelet előírásától eltérő, de azzal minden tekintetben egyenértékű műszaki megoldást alkalmazzák:

A Böszörmény úti épületrész lakásait központi hővisszanyerős, keresztáramú szellőztető berendezéssel tervezték. Ez minden lakás esetében azt jelenti, hogy vannak depresszív (elszívásos) területek/h helyiségek és vannak túlnyomásos területek (befűvésos).

Elszívással tervezett helyiségek: vizes blokkok (fürdők, WC-k, konyha és étkező), befűvéssel kialakított terek: szobák és nappali.

Minden lakás ugyanakkor kiegyenlített szellőzésű, a befűjt és az elszívott levegő mennyisége megegyezik.

A szellőztető berendezések keresztáramú hővisszanyerővel szereltek, ami azt jelenti, hogy az elszívott és befűjt (friss) levegő egymástól teljesen elválasztott, keveredés nem fordulhat elő.

A szellőztető rendszer úgy működik, hogy a befűjt levegő átáramlik azokba a helyiségekbe, ahol elszívás történik. Az átáramlás a küszöb nélküli ajtóréseken keresztül alakul ki.

Fentiek miatt a vizes blokkok felől levegő áramlás a konyha terület felé nem tud kialakulni.

Az eljárás során a hivatkozott jogszabályhelyen foglaltaknak megfelelően vizsgáltam az OTÉK érintett előírásától való eltérés hatásait, és megállapítottam, hogy az az élet és az egészség védelmével, a biztonságos használhatósággal kapcsolatos érdeket nem sért, veszélyhelyzetet nem teremt, valamint a szomszédos önálló rendeltetési egységekhez fűződő használati jogokat nem korlátozza.

Összefoglalva az előzőeket, az OTÉK 99. § (9) bekezdésében előírt követelmény teljesítése alól a lakások alaprajzi kialakítása tekintetében az OTÉK 111. § (3) bekezdése és (4) bekezdés a) pontja szerint a felmentést megadtam.

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

1-4. pont

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

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

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

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

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

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

a) az állékonyság és a mechanikai szilárdság,

b) a tűzbiztonság,

c) a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem,

d) a biztonságos használat és akadálymentesség,

e) a zaj és rezgés elleni védelem,

f) az energiatakarékosság és hővédelem,

g) az élet- és vagyonvédelem, valamint

h) a természeti erőforrások fenntartható használata

alapvető követelményeinek, és a tervezési programban részletezett elvárásoknak.”

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

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

„50. § (5) Az építményt és annak részét, szerkezetét, beépített berendezését és vezetékhálózatát úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy azok karbantartás, korszerűsítés, esetleges csere céljából - a csatlakozó szerkezetek állékonyságának veszélyeztetése nélkül - hozzáférhetőek legyenek, valamint azok a magyar nemzeti szabványok által megkövetelt biztonsággal

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

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

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

5. pont

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

6. pont

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

7. pont

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

8. pont

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

9. pont

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

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

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

A **KÉSZ 10. § (2)** bekezdés **b)** pontja szerint építési tevékenységet megelőző terület-előkészítés és kármentesítés során a tervezett térszín alatti beépítésnél gondoskodni kell a talajvíz elleni védelemről, a talajvíz áramlásának lehetősége műszaki eszközökkel biztosítandó a talaj vízháztartásának és a térszín alatti épületszerkezet károsodásának megelőzése céljából, figyelembe véve a szomszédos meglévő épületek pinceszintjeit is.

10. pont

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

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

11 – 12. pont

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

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

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

13. pont

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

14. pont

- Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló **176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet**,
- Az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló **7/2006. (V. 24.) TNM rendelet**.

15. pont

A **KÉSZ 13. § (1) bekezdése**:

„13. § (1) A lakóterületek telkein az újonnan létesített burkolt felületek legalább 30%-át víz-és légáteresztő burkolatként kell kialakítani.”

16. pont

A **KÉSZ 18. § (1) bekezdése**:

„18. § (1) A telkek zöldfelületén a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy minden megkezdett 100 m² -re legalább egy fa jusson. Fák kivágása és telepítése a külön kerületi rendeletben szabályozott módon és esetben történhet.”

17. pont

A **KÉSZ 19. § (3) bekezdése**:

„19. § (3) Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok meglévő faállományt veszélyeztetnek, akkor a közművek szakszerű kiszakaszolásával, lezárásával és betömedékelésével kell biztosítani a hosszabb távú stabilitását. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.”

18. pont

A **KÉSZ 21. § (4) bekezdése, és a 22. §-a**:

„21. § (4) Új építési és burkolási tevékenység során megnövekedett csapadékvízzel a szállítórendszert terhelni nem lehet, annak a helyi víz visszatartását meg kell oldani. A helyi víz visszatartására egyedi

záportározót kell létesíteni, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a csapadékvíz tovább szállítását a közcsatorna hálózattal megoldani, a közcsatorna hálózat üzemeltetője által előírtak figyelembe vételével.”

„**22. §** A közcsatorna hálózatba történő bevezetéshez szükséges hálózat üzemeltetői előírás hiányában új beépítés, vagy új rendeltetési egység kialakításával járó bővítés esetén minden megkezdett 20 m² burkolt felület növekedés után 1 m³ tárolókapacitású zárt csapadékvíz tározó tartályt (cisztemát) kell elhelyezni, amelyből késleltetve és fékezetten kell a csapadékvizek tovább szállítását a közcsatorna hálózat felé megoldani.”

Továbbá:

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

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

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

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

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

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

Az **Étv. 48. § (1)** bekezdése:

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

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

A **312/2012. R. 39. § (1)** bekezdés **b)** és **c)** pontja szerint:

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

Az **531/2017.R. 4. § (1)** bekezdése az alábbiak szerint szabályoz:

„**4. § (1)** Szakhatóságot kell bevonni a használatbavételi engedélyezési eljárásba, ha az építési engedélyezési eljárás lefolytatásához a szakhatóság kikötéssel vagy feltételekkel járult hozzá, vagy ha az

építési tevékenység folyamán az engedélyezett tervektől eltértek és az eltérés a szakhatóság állásfoglalásának tartalmát érinti.”

Tekintettel arra, hogy az építési engedély az **531/2017. R. 1. § (1)** bekezdése és az **1. melléklet 4. táblázatában** meghatározott tűzvédelmi, vízügyi és vízvédelmi, valamint ásványvagyon-védelmi és földtani szakkérdések, továbbá a **312/2012. R. 6. melléklet III. táblázatában** meghatározott műszaki-biztonsági, közegészségügyi, környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási, közlekedés-biztonsági, valamint örökségvédelmi szakkérdések tekintetében kikötéseket tartalmaz, ezért a jelen engedély alapján megvalósuló építési tevékenységre **az Építetőnek a tényleges használatbavételt megelőzően használatbavételi engedélyt kell kérnie.**

A **312/2012. R. 19. § (5)** bekezdésének **d)** pontja szerint a tárgyi építésügyi hatósági eljárásban az ügyfélkört a következők alapján állapítottam meg:

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

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

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

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

Az eljárásba bevont szakhatóság hatásterületet nem állapított meg.

A fent idézett jogszabályi hivatkozások, valamint az **Ákr. 10. §-ban** meghatározottak alapján a 2022. március 25-én kelt, **BP/2603/00233-6/2022** számú végzéssel az **Építető**, és egyben az építési tevékenységgel érintett telek tulajdonosának képviselőjét, és a vezetékJog jogosultját, továbbá a tárgyi ingatlanral közös telekhatárral rendelkező ingatlanok tulajdonosait értesítettem az eljárás megindításáról, amellyel egyben meghatároztam jelen eljárásban az ügyfélkört.

Tekintettel arra, hogy az építési tevékenységgel érintett telekkel közvetlenül határos, közös telekhatárral rendelkező ingatlanok társasházi tulajdonban vannak, a **BP/2603/00233-6/2022** számú végzésemről, és ezzel az eljárás megindításáról a társasház tulajdonosi közössége a közös képviselőkön keresztül értesült.

A társasházakról szóló **2003. évi CXXXIII. törvény** (a továbbiakban **Thtv.**) **50. § (1)** bekezdése alapján a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) - a (2) bekezdés rendelkezésének kivételével - jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

A **Thtv. 50. § (2)** bekezdése szerint építésügyi hatósági eljárásban - amennyiben a társasház közössége ügyfélnek minősül - annak képviseletére az (1) bekezdésnek megfelelően a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) jogosult, azonban az új építmény építésére, valamint a meglévő építmény tömegének megváltoztatására jogosító, továbbá a társasház kérelmére hozott építési engedélyt valamennyi tulajdonostársnak kézbesíteni kell.

Tekintettel arra, hogy a **BP/2603/00233-6/2022** számú végzés nem minősül a **Thtv. 50. § (2)** bekezdése szerinti *„új építmény építésére, valamint a meglévő építmény tömegének megváltoztatására jogosító, továbbá a társasház kérelmére hozott építési engedély”-nek*, ezért annak a Társasház tulajdonosi közösségével való közös képviselőn keresztül történt közlése jogszerű volt.

A **BP/2603/00233-6/2022** számú végzésben tájékoztatást kaptak az ügyfelek arról, hogy az az ügyfél, aki az eljárásban nyilatkozatot nem tesz, vagy kérelmet nem nyújt be, ügyféli jogát nem gyakorolhatja a **312/2012. R.** következő jogszabályhelye alapján:

„10. § (4) i) tájékoztatást arról, hogy ha az ügyfél az eljárásban nyilatkozatot nem tesz, vagy kérelmet nem nyújt be, ügyféli jogát nem gyakorolhatja,”

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

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

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

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

A **312/2012. R. 10. § (4)** bekezdésének **k)** pontja alapján a **BP/2603/00233-6/2022** számú végzésben az ügyfelek tájékoztatást kaptak arról is, hogy az **Ákr. 26. § (1)** bekezdésében meghatározottakon túl, ha a kapcsolattartás módjáról (papír alapú vagy elektronikus) nyolc napon belül nem nyilatkoznak, az eljárással kapcsolatos érdemi döntésről az **ÉTDR** felületén az Általános tájékoztatás felületén értesülhetnek.

A BP/2603/00233-6/2022 számú végzéssel értesített ügyfelek közül:

- Szabóné Magó Mariann közös képviselő a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 26. szám alatti Társasház tulajdonosainak képviseletében,
- Klein Péter Gábor a Budapest XII. kerület, Beethoven utca 7/a. szám alatti ingatlan egyik tulajdonosa,
- Kövesdi György a Budapest XII. kerület, Beethoven utca 11. szám alatti ingatlan egyik tulajdonosa,
- Sarlós Dávid a Budapest XII. kerület, Beethoven utca 11. szám alatti ingatlan egyik tulajdonosa

az eljárás során iratbetekintést kértek, észrevételeket tettek, de - Klein Péter Gábor kivételével - iratbetekintési jogukkal nem éltek.

Klein Péter Gábor az iratbetekintésről készült jegyzőkönyvben az alábbi nyilatkozatot tette:

2022. március 09.:

„Fenntartja a jogot, hogy a későbbiekben írásban megteszi az észrevételeit.

A mélygarázs tartószerkezetei, és a résfal milyen műszaki megoldással biztosítja a meglévő, csatlakozó épületek állékonyságát?

A meglévő épületek alapozása nem került feltárássra.

A mélyépítési munkák során milyen technológiával történik a meglévő, csatlakozó épületek állagvédelme?

*Kéri, hogy a teljes körű hiánypótlást követően ismételten biztosítsa **BFKH** az iratbetekintést.”*

2022. május 04.:

„Séreelmesnek tartja, hogy:

- *a Beethoven utcai épületrész gépkocsitároló lehajtója túl közel van a Beethoven utca 7/a. szám alatti lakóépülethez,*
- *a gépkocsitároló kapuja a homlokzat síkon van, és azon belül a sorompó rendszer is közel helyezkedik el, ami a közterületen visszatorlódást fog okozni,*
- *a két épület közötti dilatáció mérete és kialakítása tekintetében nincs megnyugtató megoldás a tervben,*
- *a tartószerkezeti műszaki leírás zavaros, és nem precíz.”*

Klein Péter Gábor 2022. február 21-én és március 11-én az alábbiak szerinti nyilatkozatot tette:

„A BBSZ Ingatlan 2022 Kft. beruházásában tervezett építési beruházás tudomásom szerint a 7744, 7750 és 7749/2 hrsz.-ú telkek egyesítése után kialakult 7744 hrsz.-ú telken valósul meg. Az egyik mélygarázs lehajtó a 7749/2 hrsz.-ú telken, a 7749/1 hrsz.-ú telek közvetlen falszomszédságában épülne a Hegyvidéki Önkormányzatnak bemutatott vázlattevé szerint. A 7749/2 hrsz.-ú telekre kiadott, IR-000590451/2021 ÉTDR iratazonosítójú bontási engedély alapjául szolgáló bontási engedélyezési tervben az szerepel, hogy a telken lévő pince bontására csak a mélygarázs építésének idején kerül sor, így az építési engedélyezési eljárásnak a pince bontására és a közvetlen falszomszédságunkban épülő mélygarázzsal összefüggő földmunkákra is ki kell terjednie. A Beethoven utca 7/A telken álló, bauxitbetonos lakóépület csak részben alapincézett, pince fölötti földmunkát – részben a mellé épített, most lebontandó szállóépület miatt – 2014-ben meg kellett erősíteni. A kétszintes mélygarázs kialakítása közvetlenül a lakóépületünk mellett jelentős kockázatot jelent az épület állapotára nézve, ezért indokoltnak tartom, hogy ügyfélként betekinthessek a benyújtott építési engedélyezési tervdokumentációba, valamint az ügyben keletkező hatósági iratokba. A kockázatot az is növeli, hogy tudomásom szerint a mai napig nem készült a szakmai szabályokat kielégítő, az épület előzmény dokumentációit alapul vevő tartószerkezeti szakvélemény a Beethoven utca 7/A-ra. (Amit ismerünk, mindössze 4 ritkás oldal, 4 mondatnyi megalapozatlan állítást tartalmaz, számításokra utalást

nem, és egyetlen szót sem ejt a pincefödémről, fotót nem tartalmaz az épület belsejéről.) Nem történt állapotfelmérés sem az egyes lakásokra, sem a veszélyeztetett épületre.”

„1.A tervezett épület két szint mélygarázzsal épülne. A beruházás megvalósítása során a mélyépítési munkák veszélyeztethetik a Beethoven utca 7/A szám alatti épület állékonyságát, nem megfelelő tervezés és kivitelezés esetén az épület süllyedésével, esetleg lakhatatlanná válásával járhatnak. A megvalósítást követően a talajvíz mozgása megváltozik, ez is veszélyeztetheti az épület alatti talaj teherbírását, és az épület süllyedéséhez vezethet.

2.A tervezett mélygarázsba vezető egyik garázslehajtó közvetlenül a telekhatáron valósulna meg. A garázsba történő ki- és behajtás zajjal és légszennyezéssel jár, valamint az utcán feltorló gépjárművek jelentősen megnövelik a Beethoven utca forgalmát az ablakunk alatt.

A fenti két pontban megfogalmazott aggodalmaimra a benyújtott dokumentáció nem ad megnyugtató választ, hiányos, illetve nem megfelelő műszaki megoldást mutat be. Az épület és ezzel lakóingatlanom állagának és jövőbeli értékének védelme, valamint a tervdokumentáció jogszabályi és szakmai követelményeknek való megfelelése érdekében szükségesnek tartom, hogy az építési engedélyezési dokumentáció tartalmazza az alábbiakat:

Ad 1.A tervdokumentáció tartószerkezeti műleírása, illetve tervlapjai tartalmazzák:

a mélygarázs tartószerkezeteinek és azok megvalósításának leírását, méretezését, a szomszédos épületek állékonyságát biztosító építési technológia szöveges és rajzi bemutatását,

a szomszédos épületek feltárással megállapított alapozási síkjait,

a talajvíz elvezetésének megoldását.

Szükségesnek tartom, hogy a tartószerkezeti műleírás tartalmazzon hivatkozást a szomszédos épületek tartószerkezeti állapot rögzítő szakvéleményére, és mutassa be a tartószerkezeti szempontból lényeges megállapításokat. Ez ugyan csak szükség esetén elkészítendő munkarész a Magyar Mérnöki Kamara 2017-ben kiadott „Tervdokumentáció tartalmi és formai követelményeinek szabályzata” szerint, amelynek kötelező alkalmazását az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 8. mellékletének 8 pontja írja elő, de tekintettel a szomszédos épületek (Beethoven utca 11. és 7/A) korára és állapotára, ezek állékonyságának biztosítása érdekében szakmailag bizonyíthatóan fennáll e „szükségesség”.

Ad 2.A tervdokumentáció műszaki leírása, illetve tervlapjai tartalmazzák:

a mélygarázs telekhatáron álló fala és a szomszédos épület közötti dilatáció méretét, külső tértől való elhatárolásának módját,

a két épület közötti hangszigetelés megoldását a földszinten – tekintettel a garázslehajtó elhelyezkedésére.

Kérem, hogy a garázslehajtó kapuja és a sorompók ne a homlokzati síkon, illetve annak közvetlen közelében helyezkedjenek el, hanem annál beljebb, az épület belsejében, annak érdekében, hogy a behajtó gépjárművek ne torlódjanak fel az épület előtt, a Beethoven utcán.”

A fentiekben idézett nyilatkozatokra az alábbi tájékoztatást adom:

A 2022. február 21-én és március 11-én tett ügyféli nyilatkozatokat követően az **Építető** 2022. március 08-án, és április 12-én feltöltötte az **ÉTDR** rendszerbe a **BP/2603/00233-6/2022** számú végzésben kiírt hiánypótlási felhívásra a - méretezéssel, az építési tevékenységgel érintett ingatlanal közös telekhatárral rendelkező szomszédos ingatlanokon meglévő és zárt sorúan csatlakozó épületek alapfeltárással, a munkatérhatárolással, tartószerkezeti műszaki leírással, hidrogeológiai szakvéleménnyel - kiegészített építészeti-műszaki tervdokumentációt.

A kiegészített építészeti-műszaki tervdokumentáció a jogszabályi tartalmi követelményeket kielégíti, ezért annak alapján az építési engedély megadásának nem volt akadálya.

A talajvíz viszonyokat a vízügyi és vízvédelmi szakkérdés vizsgálata során a szakhatóság vizsgálta és a jelen határozat rendelkező részében tett kikötések megtartása mellett a tervezett építési tevékenység megvalósítását támogatta.

A tervezett épület gépkocsival való megközelítése tekintetében a közlekedés-biztonsági követelmények teljesülését ugyancsak vizsgálta a hatóság, valamint az forgalomtechnikai kezelő és a kerületi és fővárosi közútkezelő, és a vizsgálat eredményeként megállapították, hogy a jelen határozat rendelkező részében tett kikötéseik megtartása mellett a tervezett építési tevékenység közlekedés-biztonsági érdeket nem sért.

A gépkocsi lehajtó tervezett helye építésügyi jogszabállyal nem ellentétes, ezért annak áthelyezésére rendelkezést nem tehetek.

A 312/2012. R. 8. melléklet 8. pontja szerint:

„E rendelet keretei között az építészeti-műszaki dokumentáció tartalmi követelménye tekintetében a dokumentáció egyes munkarészeinek kidolgozottságára, tartalmára és léptékére a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara vonatkozó szakmai követelményeket megállapító - a kamarai honlapokon rendelkezésre álló - szabályzatait figyelembe kell venni.”

Az építési engedély alapját képező építészeti-műszaki tervdokumentáció tartalmi követelményeit a 312/2012. R. 8. melléklete határozza meg. Az ügyféli észrevételben hivatkozott és fent idézett 312/2012. R. 8. melléklet 8. pontja a jogszabályban előírt építészeti-műszaki tervdokumentáció egyes munkarészeinek kidolgozottságára, tartalmára és léptékére írja elő a szakmai követelményeket megállapító kamarai szabályzatok figyelembe vételét.

Tekintve, hogy a 312/2012. R. a szomszédos telkeken zárt sorúan csatlakozó épületek állapot felmérését és annak dokumentálását nem tette az építészeti-műszaki tervdokumentáció kötelező tartalmi elemévé, annak megléte az építési engedély megadásának nem feltétele.

Az OTÉK 50. § (3) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik az épületek alapvető követelményeiről:

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

a) az állékonyság és a mechanikai szilárdság,

b) a tűzbiztonság,

c) a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem,

d) a biztonságos használat és akadálymentesség,

e) a zaj és rezgés elleni védelem,

f) az energiatakarékosság és hővédelem,

g) az élet- és vagyonvédelem, valamint

h) a természeti erőforrások fenntartható használata

alapvető követelményeinek, és a tervezési programban részletezett elvárásoknak.”

Az OTÉK 55. § (1) és (2) bekezdése rendelkezik a zaj- és rezgés elleni védelemről az alábbiak szerint:

„55. § (1) Az építményt és részeit, szerkezeteit úgy kell méretezni és megvalósítani, hogy a környezetéből ható zaj- és rezgéshatásoknak (pl. szeizmikus és forgalmi rezgéshatásoknak) az előírt mértékben ellenálljon, illetőleg azt meghatározott mértékig csillapítsa.

(2) Az építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagokat, az épületszerkezeteket, belső burkolatokat és a rögzített berendezési tárgyakat úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy a rendeltetésszerű használatuk során keletkező zaj- és rezgéshatás az építmény helyiségeinek, tereinek és külső környezetének rendeltetésszerű használatát ne akadályozza, az előírt mértéknél nagyobb zaj- és rezgéshatással ne terhelje, megfeleljen a rendeltetéséhez tartozó akusztikai követelménynek, továbbá feleljen meg a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásainak.”

Az OTÉK hivatkozott jogszabályhelyei szerint az épületek önmagukban kell, hogy megfeleljenek a fentiek szerinti alapvető követelményeknek, így a zaj- és rezgés elleni védelem követelményeinek.

A 2021. december 08-án készült „KÖRNYEZETI ZAJ- ÉS REZGÉSVÉDELMI MŰSZAKI LEÍRÁS” vizsgálati eredményekre hivatkozva megállapítja, hogy a tervezett épület zajforrásai által okozott zajterhelés a környezetben nem okoz a megengedettnél nagyobb értéket, így megfelel a követelményeknek.

Szabóné Magó Mariann közös képviselő a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 26. szám alatti Társasház tulajdonosainak képviseletében a 2022. február 22-én az alábbiak szerinti nyilatkozatot tette:

„1/ az eljárás valamennyi vonatkozó közigazgatási dokumentumát ügyfélként másolatban megkapja, ne korlátozódjon ezen joga a 7750 Hrsz- ú ingatlanra

2/ az ÉTDR- ban - képviselője útján ügyfélként teljes betekintési jogot kapjon (eljárás ÉTDR azonosító: 202100074831)

A nevezett Társasház 21 albetétből álló - zömében idős -közössége komoly aggodalmakkal tekint a megvalósulásra kerülő projektre.

A várhatóan elhúzódó építkezés során, az eljárás és a folyamatok lehetőség szerinti minél pontosabb ismerete a közösség bizalmát erősítené az építetők, kivitelezők felé, elkerülhetővé téve az információ

hiányból eredő esetleges félreértéseket, valamint szükség esetén elősegítené az érdekek érvényesítést, egyeztetést egy-egy részfolyamat korai szakaszában, ezzel a kivitelező helyzetét is könnyítve.”

A fentiekben idézett nyilatkozatra az alábbi tájékoztatást adom:

A 2022. március 09-én kelt, BP/2603/00233-11/2022 számú levelemben tájékoztattam az ügyfelet az iratbetekintési jog gyakorlásának lehetőségéről és módjáról, de ennek ellenére iratbetekintési jogával nem élt.

Kövesdi György 2022. február 24-én az alábbiak szerinti nyilatkozatot tette:

„1/ az eljárás valamennyi vonatkozó közigazgatási dokumentumát ügyfélként másolatban megkapja, ne korlátozódjon ezen joga a 7744 Hrsz- ú ingatlanra (korábbi 7750 és 7749/2 Hrszú telkeken összevonása tudomásunk szerint megtörtént)

2/ az ÉTDR- ban - képviselője útján ügyfélként teljes betekintési jogot kapjon (eljárás ÉTDR azonosító: 202100074831)

A nevezett Társasház 12 albetétből álló - zömében idős - közössége komoly aggodalmakkal tekint a megvalósulásra kerülő projektre.

Aggodalmunkat az is növeli, hogy tudomásom szerint a mai napig nem készült a szakmai szabályokat kielégítő, az épület előzmény dokumentációit alapul vevő tartószerkezeti szakvélemény a Beethoven utca 11-re. (Amit ismerünk, mindössze egy 3 oldalnyi, ellentmondásos állításokkal teli és számításokra utalást nem tartalmaz.)

A várhatóan elhúzódó építkezés során, az eljárás és a folyamatok lehetőség szerinti minél pontosabb ismerete a közösség bizalmát erősítené az építetők, kivitelezők felé, elkerülhetővé téve az információ hiányból eredő esetleges félreértéseket, valamint szükség esetén elősegítené az érdekek érvényesítést, egyeztetést egy-egy részfolyamat korai szakaszában, ezzel a kivitelező helyzetét is könnyítve.”

A fentiekben idézett nyilatkozatra az alábbi tájékoztatást adom:

A 2022. március 09-én kelt, BP/2603/00233-11/2022 számú levelemben tájékoztattam az ügyfelet az iratbetekintési jog gyakorlásának lehetőségéről és módjáról, de ennek ellenére iratbetekintési jogával nem élt.

Sarlós Dávid 2022. február 23-án és március 14-én az alábbiak szerinti nyilatkozatot tette:

„1/ az eljárás valamennyi vonatkozó közigazgatási dokumentumát ügyfélként másolatban megkapja, ne korlátozódjon ezen joga a 7744 Hrsz- ú ingatlanra (korábbi 7750 és 7749/2 Hrsz-ú telkeken összevonása tudomásunk szerint megtörtént)

2/ az ÉTDR- ban - képviselője útján ügyfélként teljes betekintési jogot kapjon (eljárás ÉTDR azonosító: 202100074831)

A nevezett Társasház 12 albetétből álló - zömében idős - közössége komoly aggodalmakkal tekint a megvalósulásra kerülő projektre.

A várhatóan elhúzódó építkezés során, az eljárás és a folyamatok lehetőség szerinti minél pontosabb ismerete a közösség bizalmát erősítené az építetők, kivitelezők felé, elkerülhetővé téve az információ hiányból eredő esetleges félreértéseket, valamint szükség esetén elősegítené az érdekek érvényesítést, egyeztetést egy-egy részfolyamat korai szakaszában, ezzel a kivitelező helyzetét is könnyítve.”

„A Budapest XII. kerület, Böszörményi út 20-24. szám alatti, 7744 helyrajzi számú ingatlanon megvalósuló építési beruházáshoz kapcsolódóan az alábbi észrevételeket teszem.

Lakásom a beruházással érintett telekkel szomszédos zártosú beépítésű telken álló, Beethoven utca 11 szám alatti, 1938-ban épült, kohósalakos, bauxitbetonos, részben alapincézett lakóépületben van.

1.A tervezett épület két szint mélygarázzsal épülne. A beruházás megvalósítása során a mélyépítési munkák veszélyeztethetik a Beethoven utca 11 szám alatti épület állékonyságát, nem megfelelő tervezés és kivitelezés esetén az épület süllyedésével, esetleg lakhatatlanná válásával járnak. A megvalósítást követően a talajvíz mozgása megváltozik, ez is veszélyeztetheti az épület alatti talaj teherbírását, és az épület süllyedéséhez vezethet.

2.A tervezett mélygarázsba történő ki- és behajtás zajjal és légszennyezéssel jár, valamint az utcán feltorlódnak gépjárművek jelentősen megnövelik a Beethoven utca forgalmát a ház minden lakójának ablaka alatt. Ezért a társasházunk és a BeBeSZélők Civil Társaság határozott kérése, hogy a garázsok bejárata a jelenlegi Böszörményi úti irányból maradjon.

Az épület és ezzel lakóingatlanom állagának és jövőbeli értékének védelme, valamint a tervdokumentáció jogszabályi és szakmai követelményeknek való megfelelése érdekében szükségesnek tartom, hogy addig ne fogadják el, amíg az építési engedélyezési dokumentáció nem tartalmazza az alábbiakat:

Ad 1. A tervdokumentáció tartószerkezeti műleírása, illetve tervlapjai:

- a mélygarázs tartószerkezeteinek és azok megvalósításának leírását, méretezését,
 - a szomszédos épületek állékonyságát biztosító építési technológia szöveges és rajzi bemutatását,
 - a szomszédos épületek feltárással megállapított alapozási síkjait, – a talajvíz elvezetésének megoldását.
- Szükségesnek tartom, hogy a tartószerkezeti műleírás tartalmazzon hivatkozást a szomszédos épületek tartószerkezeti állapotörögztítő szakvéleményére, és mutassa be a tartószerkezeti szempontból lényeges megállapításokat. Ez ugyan csak szükség esetén elkészítendő munkarész a Magyar Mérnöki Kamara 2017-ben kiadott „Tervdokumentáció tartalmi és formai követelményeinek szabályzata” szerint, amelynek kötelező alkalmazását az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 8. mellékletének 8. pontja írja elő, de tekintettel a szomszédos épületek (Beethoven utca 11. és 7/A, Böszörményi 26) korára és állapotára, ezek állékonyságának biztosítása érdekében szakmailag bizonyíthatóan fennáll e „szükségesség”.

Ad 2. A tervdokumentáció műszaki leírása, illetve tervlapjai:

- a mélygarázs telekhatáron álló fala és a szomszédos épület közötti dilatáció méretét, külső tértől való elhatárolásának módját,
- a két épület közötti teljes hő és hangszigetelés megoldását az összes szint magasságában – különös tekintettel a garázsok elhelyezkedésére.

Kérem, hogy a garázslehajtók ne a Beethoven és a Szoboszlai utcában hanem jelenlegi helyükön, a Böszörményi úton maradjanak.”

A fentiekben idézett nyilatkozatokra az alábbi tájékoztatást adom:

A 2022. február 21-én és március 11-én tett ügyféli nyilatkozatokat követően az **Építető** 2022. március 08-án, és április 12-én feltöltötte az **ÉTDR** rendszerbe a **BP/2603/00233-6/2022** számú végzésben kiírt hiánypótlási felhívásra a - méretezéssel, az építési tevékenységgel érintett ingatlannal közös telekhatárral rendelkező szomszédos ingatlanokon meglévő és zártosúan csatlakozó épületek alapfeltárással, a munkatérhatárolással, tartószerkezeti műszaki leírással, hidrogeológiai szakvéleménnyel - kiegészített építészeti-műszaki tervdokumentációt.

A kiegészített építészeti-műszaki tervdokumentáció a jogszabályi tartalmi követelményeket kielégíti, ezért annak alapján az építési engedély megadásának nem volt akadálya.

A talajvíz viszonyokat a vízügyi és vízvédelmi szakkérdés vizsgálata során a szakhatóság vizsgálta és a jelen határozat rendelkező részében tett kikötések megtartása mellett a tervezett építési tevékenység megvalósítását támogatta.

A tervezett épület gépkocsival való megközelítése tekintetében a közlekedés-biztonsági követelmények teljesülését ugyancsak vizsgálta a hatóság, valamint az forgalomtechnikai kezelő és a kerületi és fővárosi közútkezelő, és a vizsgálat eredményeként megállapították, hogy a jelen határozat rendelkező részében tett kikötéseik megtartása mellett a tervezett építési tevékenység közlekedés-biztonsági érdeket nem sért.

A gépkocsi lehajtó tervezett helye építésügyi jogszabállyal nem ellentétes, ezért annak áthelyezésére rendelkezést nem tehetek.

A **312/2012. R. 8. melléklet 8. pontja** szerint:

„E rendelet keretei között az építészeti-műszaki dokumentáció tartalmi követelménye tekintetében a dokumentáció egyes munkarészeinek kidolgozottságára, tartalmára és léptékére a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara vonatkozó szakmai követelményeket megállapító - a kamarai honlapokon rendelkezésre álló - szabályzatait figyelembe kell venni.”

Az építési engedély alapját képező építészeti-műszaki tervdokumentáció tartalmi követelményeit a **312/2012. R. 8. melléklete** határozza meg. Az ügyféli észrevételben hivatkozott és fent idézett **312/2012. R. 8. melléklet 8. pontja** a jogszabályban előírt építészeti-műszaki tervdokumentáció egyes munkarészeinek kidolgozottságára, tartalmára és léptékére írja elő a szakmai követelményeket megállapító kamarai szabályzatok figyelembe vételét.

Tekintve, hogy a **312/2012. R.** a szomszédos telkeken zártsonúan csatlakozó épületek állapot felmérését és annak dokumentálását nem tette az építészeti-műszaki tervdokumentáció kötelező tartalmi elemévé, annak megléte az építési engedély megadásának nem feltétele.

Az **OTÉK 50. § (3)** bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik az épületek alapvető követelményeiről:

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

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

alapvető követelményeinek, és a tervezési programban részletezett elvárásoknak.”

Az **OTÉK 55. § (1) és (2)** bekezdése rendelkezik a zaj- és rezgés elleni védelemről az alábbiak szerint:

„55. § (1) Az építményt és részeit, szerkezeteit úgy kell méretezni és megvalósítani, hogy a környezetéből ható zaj- és rezgéshatásoknak (pl. szeizmikus és forgalmi rezgéshatásoknak) az előírt mértékben ellenálljon, illetőleg azt meghatározott mértékig csillapítsa.

(2) Az építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagokat, az épületszerkezeteket, belső burkolatokat és a rögzített berendezési tárgyakat úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy a rendeltetésszerű használatuk során keletkező zaj- és rezgéshatás az építmény helyiségeinek, tereinek és külső környezetének rendeltetésszerű használatát ne akadályozza, az előírt mértéknél nagyobb zaj- és rezgéshatással ne terhelje, megfelelően a rendeltetéséhez tartozó akusztikai követelménynek, továbbá feleljen meg a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásainak.”

Az **OTÉK** hivatkozott jogszabályhelyei szerint az épületek önmagukban kell, hogy megfeleljenek a fentiek szerinti alapvető követelményeknek, így a zaj- és rezgés elleni védelem követelményeinek.

A 2021. december 08-án készült „KÖRNYEZETI ZAJ- ÉS REZGÉSVÉDELMI MŰSZAKI LEÍRÁS” vizsgálati eredményekre hivatkozva megállapítja, hogy a tervezett épület zajforrásai által okozott zajterhelés a környezetben nem okoz a megengedettnél nagyobb értéket, így megfelel a követelményeknek.

A fentiekben túlmenően a **BP/2603/00233-6/2022** számú végzéssel értesített további ügyfelek az eljárás során nyilatkozatot nem tettek, kérelmet nem nyújtottak be, a kapcsolattartás módjáról nem nyilatkoztak, ezért az eljárással kapcsolatos érdemi döntésről az **ÉTDR** felületen az Általános tájékoztatás felületén értesülnek.

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

„88. § (1) A közlést hirdetmény útján kell teljesíteni, ha

- a) az ügyfél ismeretlen helyen tartózkodik,*
- b) a kézbesítés egyéb elháríthatatlan akadályba ütközik, vagy annak megkísérlése már előre is eredménytelennek mutatkozik, vagy*
- c) azt törvény vagy kormányrendelet előírja.”*

Az **Ákr. 88. § (1)** bekezdés **c)** pontjában visszahivatkozott kormányrendelet esetünkben a **312/2012. R.**

A **312/2012. R. 10. § (3)** bekezdése értelmében az eljáró hatóság - a 11. § (2) bekezdés kivételével - az **ÉTDR**-ben kiállított dokumentummal az ügyfél által megjelölt kapcsolattartási forma alkalmazásával értesíti az eljárás megindulásáról az építetőt és a már ismert ügyfelet.

A **312/2012. R. 10. § (4)** bekezdés **h)** pontja szerint az eljárás megindításról szóló értesítés tájékoztatást tartalmaz többek között arról, hogy **ha több mint ötven ügyfél érintett az eljárásban, az építésügyi hatóság az Ákr-ben foglalt feltételeknek megfelelően döntését hirdetmény útján közli, valamint a döntésről készült közleményt közhírré teszi.**

A **BP/2603/00233-6/2022** számú végzés tartalmazza a fenti jogszabályi követelménynek megfelelő tájékoztatást.

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

Az **Ákr. 85. § (5)** bekezdés **b)** pontja szerint, ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik, a döntés közlésének napja a hirdetmény kifüggesztését követő tizenötödik nap.

Az eljárás megindulásakor hatályos, az illetékekről szóló **1990. évi XCIII. törvény** (a továbbiakban: **Itv.**) **1. § (1)** bekezdése szerint közigazgatási hatósági eljárásért eljárási illetéket vagy az e törvényben meghatározott módon, de külön jogszabályban megállapított igazgatási szolgáltatási díjat, illetve egyéb eljárási költséget kellett fizetni.

Az **Itv. 28. § (1)** bekezdése alapján az építésügyi hatósági eljárások illetékmentesek.

Eljárásomban egyéb eljárási költség nem keletkezett, ezért arról az **Ákr. 129. § [Döntés az eljárási költség viseléséről] (1)** bekezdése alapján rendelkezni nem kellett.

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

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 kereseti kérelemben foglaltható 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.

A kereset előterjesztésére nyitva álló határidőről az **Étv. 53/I. §**-a alapján adtam tájékoztatást, amely szerint:

„53/I. § Az építésügyi hatóság vagy az építésfelügyeleti hatóság végleges döntését a közlésétől számított tizenöt napon belül lehet megtámadni.”

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

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

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

A **312/2012.R. 14/A. § (2)** bekezdése alapján a tárgyi ügyben az ügyintézési határidő 35 nap.

Az **Ákr. 50. § [Az ügyintézési határidő] (5) bekezdés a)** pontja szerint az **ügyintézési határidőbe nem számít be az eljárás szünetelésének időtartama.**

Az **Ákr. 51. § [A határidő túllépése] (1) bekezdése** az alábbiak szerint rendelkezik:

„**51. § (1) Ha a hatóság**

a) *határidőben nem intézkedik a 43. § (1) bekezdés a) és b) pontjában meghatározottokról,*

b) *az ügyintézési határidőt túllépi, vagy*

c) *az automatikus döntéshozatal, vagy a sommás eljárás szabályait indokolatlanul mellőzi,*

az eljárás lefolytatásáért fizetendő illetéknek vagy az illetékekről szóló törvény szerinti közigazgatási hatósági eljárásokért, vagy igazgatási jellegű szolgáltatások igénybevételért fizetett igazgatási szolgáltatási díjnak (a továbbiakban: díj) megfelelő összeget, ennek hiányában tízezer forintot megfizet a kérelmező ügyfélnek, aki mentesül az eljárási költségek megfizetése alól is.”

A tárgyi ügyben az érdemi döntést a **312/2012.R. 14/A. § (2) bekezdése** szerinti, az ügyintézésre nyitva álló 35 napon belül, – a szünetelés időtartamának figyelmen kívül hagyásával – 2022. július 04. napját megelőzően meghoztam, ezért **BFKH-nak** pénz visszafizetési kötelezettsége az **Építető** felé nem keletkezett.

BFKH döntési hatásköre és illetékessége az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontján, az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló **343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. §-án**, valamint a kormányzati igazgatásról szóló **2018. évi CXXV. törvény 39. § (1) bekezdésén**, illetve a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló **86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén**, és a **32. § a)** pontján alapul.

Budapest, 2022. július 01.

dr. Sára Botond

kormány megbízott megbízásából:

osztályvezető helyett

Kosztju Anikó

főosztályvezető

A **BPI/2603/00233-39/2022** számú határozatról értesül:

1. Jelen döntésről az ügyfelek hirdetményi úton értesülnek.

A **BPI/2603/00233-39/2022** számú határozatáról tájékoztatásul értesül:

- | | |
|--|---------------|
| 1. Zsoldos Lehel István – Építető/tulajdonos képviselője | ETDR |
| 2. ELMU Hálózati Kft. – vezetékjog jogosultja | Hivatali kapu |
| 3. Budapest Főváros XI. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat polgármestere a 312/2012. R. 20. § (2) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján | Hivatali kapu |
| 4. Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság – tűzvédelmi szakhatóság | ETDR |
| 5. Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság – vízügyi és vízvédelmi szakhatóság | ETDR |
| 6. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága – bányászati szakhatóság | ETDR |
| 7. Sarlós Dávid | Ugyfélkapu |
| 8. Kövesdi György | Ugyfélkapu |
| 9. Szabóné Magó Mariann közös képviselő a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 26. szám alatti Társasház képviselőjében | Ugyfélkapu |
| 10. Klein Péter Gábor | Ugyfélkapu |