



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: **BP/ETDR-2601/6332-19/2024**  
ÉTDR azonosító: **202400061210**  
ÉTDR iratazonosító: **IR-000426903/2024**  
Ügyintéző: **Béres Ágnes**  
Telefon: **+36 (1) 795-4359**  
Email: **[beres.agnes@bfkh.gov.hu](mailto:beres.agnes@bfkh.gov.hu)**

Tárgy: **Budapest XVIII. kerület, Üllői út 411. szám alatti, 150853 helyrajzi számú ingatlan.**

**Új, 12db lakást és 1db üzlethelyiséget tartalmazó épületépítési engedély iránti kérelem ügye.**

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

**H A T Á R O Z A T**

**Farkas Sándor** (2330 Dunaharaszti Kassák Lajos utca 31.), mint építető, kérelmező (a továbbiakban: **Építető**), meghatalmazott képviselője **Ferenczy Kinga Katinka** (a továbbiakban: **Meghatalmazott**) által az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokat támogató elektronikus dokumentációs rendszerben (a továbbiakban: **ÉTDR**) előterjesztett kérelmére, a **Budapest XVIII. kerület, Üllői út 411. szám alatti 150853 helyrajzi számú, Bella-Házbau Építőipari és Szolgáltató Kft.** (székh.: 1201 Budapest, Vörösmarty utca 3., cégj.: 01-09-332595, adószám: 26569259-2-43, képviselő **Farkas Sándor**) kizárólagos tulajdonában álló, 1.000 m<sup>2</sup> területű, „*Kivett lakóház, udvar, üzlet*” megnevezésű ingatlanon (a továbbiakban: **tárgyi ingatlan**) **új, 12db lakást és 1db üzlethelyiséget tartalmazó épület építésére** – **Ferenczy Kinga** okleveles építésmérnök (**É 01-6508**) és **Pásztor Bence** okleveles építésmérnök (**É 01-6732**) által készített, 2024. szeptember 20. dátummal ellátott építészeti-műszaki tervdokumentáció, továbbá **Lénárt Szilvia** tartószerkezeti tervező (**T 01-11555**) által készített, 2024. július havi dátummal ellátott tartószerkezeti műszaki leírás és számítás, **Majoros Zoltán Orbán** építményvillamossági tervező (**V 13-4294**) által készített, 2024. július havi dátummal ellátott Épületvillamossági műszaki leírás, **Balogh András** épületgépészeti tervező (**G 01-13184**) által készített, 2024. július 23. dátummal ellátott Épületgépész műszaki leírás, továbbá **Tóth Zoltán** építésügyi tűzvédelmi tervező (**TUÉ 13-16448**) által készített, 2024. július 15. dátummal ellátott Tűzvédelmi tervfejezet alapján –,

**az építési engedélyt – az alábbi feltételekkel – m e g a d o m .**

**Az új, ötszintes** (földszint, 3 lakószint és IV. emeleti gépészeti szint), **12db lakást és 1db üzlethelyiséget tartalmazó épület összes hasznos alapterülete 1698,2m<sup>2</sup>.**

**Közös használatú terület összesen 656,2 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű,** az alábbiakban felsoroltak szerint:

- **Földszint 543,10 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű;**
- **I. emelet 33,4 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű;**
- **II. emelet 29,3 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű;**
- **III. emelet 29,3 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű;**
- **IV. emelet 21,1 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű.**

**A földszinti üzlethelyiség hasznos alapterülete 58,60m<sup>2</sup>.**

**A lakások hasznos alapterülete szintenként:**

**I. emelet 325,4 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű:**

„**A11**” lakás **67,2m<sup>2</sup> hasznos alapterületű**, melyhez 11,6 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű terasz is tartozik.  
„**A12**” lakás **67,2m<sup>2</sup> hasznos alapterületű**, melyhez 11,6 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű terasz is tartozik.  
„**B11**” lakás **95,5m<sup>2</sup> hasznos alapterületű**, melyhez 11,6 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű terasz is tartozik.  
„**B12**” lakás **95,5m<sup>2</sup> hasznos alapterületű**, melyhez 11,6 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű terasz is tartozik.

**II. emelet 329,0 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű:**

„**A21**” lakás **69m<sup>2</sup> hasznos alapterületű**, melyhez 4,9 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű erkély is tartozik.

**Pesti Építésügyi Osztály**

Cím/levelezési cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53-55. – Postafiók: 1475 Bp. Pf. 101.

Telefon: +36 (1) 795-5898 – E-mail: [epitesugy-delpest@bfkh.gov.hu](mailto:epitesugy-delpest@bfkh.gov.hu) – Honlap: [www.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu)

Hivatali kapu (KÉR) azonosító: KHIV BUK ÉÖF DPÉO – KRID azonosító: 422374158

„A22” lakás 69m<sup>2</sup> hasznos alapterületű, melyhez 4,9 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű erkély is tartozik.

„B21” lakás 95,5m<sup>2</sup> hasznos alapterületű.

„B22” lakás 95,5m<sup>2</sup> hasznos alapterületű.

**III. emelet 329,0 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű:**

„A31” lakás 69m<sup>2</sup> hasznos alapterületű, melyhez 4,9 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű erkély is tartozik.

„A32” lakás 69m<sup>2</sup> hasznos alapterületű, melyhez 4,9 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű erkély is tartozik.

„B31” lakás 95,5m<sup>2</sup> hasznos alapterületű.

„B32” lakás 95,5m<sup>2</sup> hasznos alapterületű.

**Budapest Főváros XVIII. Kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat polgármestere megbízásából eljáró főépítész 2024. július 16. napján kelt, 9/105-6/2024 iktatószámú településképi véleményben a tervet feltételekkel, engedélyezésre javasolta az alábbiak szerint:**

*„A tárgyi ingatlanon tervezett és 2024. június 14. napján az ÉTDR rendszerben megküldött új többlakásos lakóépület tervét a benyújtott terven ábrázolt módon, településképi szempontból engedélyezésre, az alábbi feltételekkel*

***javaslom.***

*Feltételek:*

- A lépcsőházi nyílások méretének nem a többi ablak nyíláskeretével megnövelt méretével kellene azonosnak lenni, hanem magának a „lyuk” méretével. A kör alakú ablak méretén nem kellene változtatni.*
- Az utcai lábazati sáv nagy, egybefüggő kiselemes kerámiaburkolatos tömör felületét a kiviteli tervben érdemes aprólékosan kidolgozni esetleg néhol kerámiaburkolattal áttörtebbé tenni.*
- A homlokzati tervlapokat mindenképp ki kell egészíteni az anyag-, és színhasználat pontos megjelölésével (színeket RAL-ban). A kerámiaburkolat ne hófehér, hanem, mint a látványterveken is érzékelhető egy melegebb fehér legyen.”*

**Jelen építési engedélyezési eljárásban szakkérdések vizsgálata alapján tett kikötések és figyelemfelhívások, tájékoztatások:**

**Műszaki biztonsági szempontból tett kikötések:**

Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztályomat a létesítmény használatbavételi engedélyezési eljárása során műszaki biztonsági szakkérdésben meg kell keresni.

**Műszaki biztonsági szempontból tett figyelemfelhívások:**

A létesítmény használatba vételekor a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásain kívül a külön rendeletben előírt műszaki biztonsági engedélyezési és vizsgálati eljárások lefolytatását kell BFKH Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztálytól kérelmezni!

**Közegészségügyi szempontból tett kikötések:**

1. Az ivó- és használati melegvíz-hálózat létesítése során a 5/2023 (I.12) Kormányrendelet előírásainak megfelelően engedélyezett technológiák, anyagok építhetők be.
2. A használatbavétel előtt az ivóvíz minőség 5/2023 (I.12) Kormányrendeletnek való megfelelését igazolni kell és a negatív vízvizsgálati eredményt a BFKH X. Kerületi Hivatala Népegészségügyi Osztályának meg kell küldeni.
3. Az üzlethelyiségben takarításhoz vízvételi lehetőséget szükséges kialakítani.

**Útügyi szempontból tett kikötések:**

1. A Budapest Közút Zrt. Út, híd, mátgargy igazgatóság Közútkezelői osztály 2024. augusztus 30-án kelt, BPK/22873-2/2024 iktatószámú közútkezelői hozzájárulásában tett kikötéseket maradéktalanul teljesíteni kell.
2. A Budapest Közút Zrt. Forgalomtechnikai Igazgatóság 2024. szeptember 12-én kelt, BPK/24716-2/2024 iktatószámú hozzájárulásaiban tett kikötéseket maradéktalanul teljesíteni kell.
3. A tervezett tevékenységhez szükséges parkolást telken belül kell biztosítani, ahhoz a közút területe nem vehető igénybe.

4. Az építés során az útpálya és a járda nem vehető igénybe tárolási, rakodási célokra. A közút területének nem közlekedési célú igénybevételéhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges (a Fővárosban a közútkezelő mellett a közút forgalomtechnikai kezelőjének is minden esetben nyilatkoznia kell.)
5. Reklámtábla (reklámcélú berendezés) közterületen csak a közútkezelő hozzájárulásával helyezhető el úgy, hogy az a közlekedés biztonságát ne veszélyeztesse, a láthatóságot ne akadályozza.
6. Az építés során a közutat, közúti jelzéseket megrongálni, beszennyezni, a közútra a közlekedés biztonságát vagy zavartalanágát hátrányosan befolyásoló tárgyat kitenni nem szabad.
7. A használatbavételi engedély kérelemhez mellékelni kell a megvalósult állapotot bemutató helyszínrajzot, a közút- és forgalomtechnikai kezelő szervezetek használatbavételre vonatkozó nyilatkozatát, valamint az Építető nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a kezelői nyilatkozatokban szereplő feltételeket nem találja sérelmesnek.

**Természet- és környezetvédelmi szempontból tett kikötések:**

**A Budapest, XVIII. kerület, Üllői út 411. szám (150853 hrsz.) alatti ingatlanon tervezett 12 darab lakást és 1 darab üzlethelyiséget magába foglaló épület építési engedélyezési eljárása során az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. számú melléklet III. táblázat 6–11. pontjában meghatározott természetvédelmi és környezetvédelmi szakkérdés vizsgálat feltételei nem teljesülnek.**

**Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztálya vízügyi szempontból a 35100/9953-1/2024.átl. ügyiratszámú döntésében a szakhatósági eljárást megszüntette az alábbiak szerint:**

*„Farkas Sándor (2330 Dunaharaszti, Kassák Lajos utca 31.) kérelmére a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Pesti Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztály (1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53-55.; a továbbiakban: Kérelmező hatóság) tárgyi ügyben érkezett megkeresése alapján a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztályán (a továbbiakban: FKIKHO) indult szakhatósági eljárást*

***m e g s z ü n t e t e m .***

*Egyidejűleg megállapítom, hogy igazgatási szolgáltatási díj fizetési kötelezettség nem merült fel.  
A szakhatóság döntése az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”*

**Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Dél-Pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltség tűzvédelmi szempontból a 35100/2739-1/2024.átl. ügyiratszámú szakhatósági állásfoglalást adta:**

*„A Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Pesti Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztály (székhelye: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53-55., továbbiakban: Hatóság) megkeresése alapján Farkas Sándor (lakcíme: Dunaharaszti Kassák Lajos utca 31.), mint építető, kérelmező (a továbbiakban: Kérelmező) meghatalmazott képviselője Ferenczy Kinga Katinka által, a 1181 Budapest, Üllői út 411. (hrsz: 150853) szám alatti ingatlanon új 12 lakásos lakóépület építésére vonatkozó építési engedély megadásához tűzvédelmi szempontból az alábbi*

***feltételekkel járulok hozzá:***

1. A kivitelezés során olyan építési célú anyagok, késztermékek és berendezések építhetők be, amelyek külön jogszabályban meghatározott megfelelőség igazolással vagy Eurocode tűzállósági méretezési igazolással rendelkeznek. A kivitelezés során alkalmazott anyagok, késztermékek és berendezések tűzvédelmi megfelelőségét igazoló iratokat a használatbavételig be kell nyújtani az elsőfokú tűzvédelmi szakhatóság részére.
2. Az épület használatbavételi eljárása során, a kérelem benyújtása előtt legfeljebb félévvel készült, a legkedvezőtlenebb fogyasztási időszakban végzett mérésről felvett vízhozam mérési jegyzőkönyvvel igazolni kell a szükséges 2400 l/min dtóvíz mennyiség meglétét; a mérést az épület 100 m-es körzetén belüli tűzcsapok egyidejű működésével kell elvégezni.
3. A használatbavételi eljárás előtt a villamos berendezések tűzvédelmi megfelelőségét megtekintéssel és vizsgálattal ellenőrizni kell az MSZ HD 60364-6 szabvány alapján. A villamos berendezések minősítő dokumentációját a használatbavételig be kell nyújtani az elsőfokú tűzvédelmi szakhatóság részére.

4. A tűzfalon a terepcsatlakozástól vagy alacsonyabb épület csatlakozási vonalától függőlegesen mért 5 m magasságig a külső térelhatároló fal burkolati, bevonati, vakolt hőszigetelő rendszere csak A1 vagy A2 tűzvédelmi osztályú lehet.

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

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

1. Az építési munkaterületet a kivitelezés megkezdése előtt el kell keríteni, és az idegen, illetéktelen személyek építési területre történő bejutását meg kell akadályozni.
2. Az építési munkát úgy kell végezni, hogy az se porhatást, se egyéb olyan hatást ne okozzon, amely a környezetre, illetve az építési munkahelyen vagy annak közelében tartózkodókra káros lehet.
3. A kivitelezési munkafolyamatok során az elérhető legjobb technikán alapuló műszaki intézkedések végrehajtásával az építetőknek megfelelő intézkedéseket kell tennie a diffúz levegőterhelés minimalizálása érdekében.
4. Az építési hulladék elszállítását zárt konténerben vagy kiporzást és kiszóródást megakadályozó szállítójárművel, levegőterhelést kizáró módon kell végezni.
5. A diffúz levegőterhelés elkerülése érdekében a munkaterület, illetve a szállítási útvonalak rendszeres tisztántartásáról gondoskodni kell.
6. A munkagépeknek és a szállítójárműveknek meg kell felelniük a hatályos jogszabályokban előírt levegővédelmi követelményeknek.
7. Az építési tevékenység során keletkezett építési hulladékot, maradék építőanyagot és építési segédeszközöket a használatbavételi engedély megkéréséig el kell szállítani, és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotra kell kialakítani, továbbá az esetlegesen keletkezett környezeti károkat meg kell szüntetni, illetve helyre kell állítani!
8. A használatbavételi engedély kérelemmel együtt be kell nyújtani a fővállalkozó kivitelező nyilatkozatát arról, hogy az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyisége elérte-e a jogszabályban előírt mértéket.
9. 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.
10. A kivitelezés megkezdése előtt az építési munkaterületen a közterületről jól látható helyen – a külön jogszabályban előírt tartalommal ellátott – táblát kell elhelyezni.
11. A szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát folyamatosan biztosítani kell. Építési tevékenységgel a már meglévő építmények, építményrészek állékonyságát veszélyeztetni nem szabad, az építési tevékenység azokban kedvezőtlen irányú változást nem eredményezhet.
12. A csapadékvizek távol tartásáról mind az építkezés ideje alatt, mind a végleges kialakítás után gondoskodni kell.
13. 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.
14. A tetőre való kijutás, vagy feljutás és karbantartás lehetőségét biztosítani kell.
15. 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, mellvédfallat az előírt

vízszintes terhelések elviselésére alkalmas szerkezettel kell kialakítani. Az üvegezést tartalmazó korlátot biztonsági üvegezéssel kell ellátni.

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

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

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

**Ha a munkavégzéshez közterület használata szükséges, azt csak közterület-használati engedély birtokában, annak érvényességi ideje és területi hatálya erejéig szabad igénybe venni.**

**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 az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj- és rezgésterhelési határértékeit a zajtól védendő területeken a környezeti zaj és rezgés elleni védelem országos és helyi jogszabályban meghatározott előírásait be kell tartani.

**Ez az építési engedély a véglegessé válásának napjától számított négy évig hatályos. A hatályossága alatt, ha az építési tevékenységet - az építési napló megnyitásával igazoltan - megkezdték, akkor az építési tevékenység megkezdésétől számított hat éven belül az építménynek használatbavétel tudomásulvételére alkalmassá kell válnia. Az építési engedély hatálya nem hosszabbítható meg.**

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

Tárgyi építésügyi hatósági eljárás alapjául szolgáló jogviszonyban, ha a polgári jog szabályai szerint az **Építető** (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 végleges építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól a kivitelezés során eltérni csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével, módosított építési engedéllyel lehet, kivéve, ha**

- az eltérés - helyi építészeti örökségvédelem alatt álló épület esetén - nem változtatja meg az építmény településképet meghatározó homlokzati elemeit,
- a zártosrú 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.
- **Az építési engedélyhez nem kötött eltérést az elektronikus építési naplóban a jogszabályban meghatározottak szerint kell dokumentálni, mely megvalósulási állapotot tartalmazó dokumentáció a használatbavételi engedélyezési eljárás megindításának feltétele.**

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

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

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

**Felhívom Építető 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 embernapot.

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

Ha az építési munka végzése során természeti érték, építészeti vagy régészeti 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) készenlétbe helyezését követően lehet megkezdeni.**

Az e-építési naplót az **Országos Építésügyi Nyilvántartás** (a továbbiakban: **OÉNY**) üzemeltetője, a **Lechner Tudásközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** a Dokumentációs és Információs Központ Üzemeltetési és Adatkezelési Szabályzatában foglaltak szerint, **az Építető kezdeményezésére** helyezi készenlétbe 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 készenlétét, ha

- e-főnaplót nem nyitották meg és az építési vagy bontási engedély hatálya lejárt,
- bontás tudomásulvétele esetén egy év eltelt,
- az e-főnapló megnyitására sor került, és
- az építető az elkészült építményre véglegessé vált (a hiányzó építési tevékenységek elvégzésére vonatkozó kötelezettség nélküli) használatbavételi engedéllyel rendelkezik, vagy a használatára tudomásulvétellel jogosulttá vált.

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

**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 Építtetőnek a jelen engedély szerinti építési munkák befejezését követően az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válását követően használatbavételi engedélyezési eljárást kell kezdeményeznie.**

**Használatbavételi engedély hiányában az építményt nem szabad használni.**

Az **Építtető** az építési tevékenység befejezését követően, a külön jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén - kötelesek elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt építési hulladék nyilvántartó lapot, amelyet az illetékes környezetvédelmi hatósághoz kell benyújtaniuk.

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 **Építtető** kötelesek az adott csoporthoz tartozó hulladékot - a hulladék további könnyebb hasznosíthatósága érdekében - a többi csoporthoz tartozó hulladéktól elkülönítetten gyűjteni mindaddig, amíg a hulladékot a kezelőnek át nem adja.

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

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

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

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

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

**Jelen építési engedélyezési eljárás illetékmentes.** Az eljárás során olyan egyéb eljárási költség nem keletkezett melynek viseléséről jelen döntésben rendelkezni kellene.

**Jelen döntésem a közléssel végleges.**

**Döntésem ellen fellebbezésnek helye nincs.**

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

A keresetlevél a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló törvény alapján nyújtható be **BFKH**-hoz, a **Fővárosi Törvényszéknek** (1055 Budapest, Markó utca 27. szám) címezve.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet e-Papír szolgáltatás (<https://epapir.gov.hu/>) igénybevételével nyújthatja be a keresetlevelet **BFKH**-hoz.

**A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására nincs halasztó hatálya.**

Akinek jogát, jogos érdekét a közigazgatási tevékenység vagy az azzal előidézett helyzet fenntartása sérti, a közvetlenül fenyegető hátrány elhárítása, a vitássá tett jogviszony ideiglenes rendezése, illetve a jogvitára okot adó állapot változatlan fenntartása érdekében a bíróságtól az eljárás során bármikor azonnali jogvédelmet kérhet. Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése, a halasztó hatály feloldása, ideiglenes intézkedés, illetve előzetes bizonyítás elrendelése. A bíróság elrendelheti annak részleges vagy teljes halasztó hatályát. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható, és egyéb módon sem hatályosulhat.

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

Ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz.

Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben, az alperes a védiratban kérheti. Tárgyalás tartása a perbelépési kérelemben, illetve a perbevonásától vagy a perbeállításától számított tizenöt napon belül is kérhető. A tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

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 illeték-feljegyzési 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 Pesti Építésügyi Osztályán** (1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53-55 szám), ügyfélfogadási időben (hétfőn: 13<sup>00</sup> órától – 16<sup>00</sup> óráig, szerdán: 8<sup>00</sup> órától – 16<sup>00</sup> óráig) előre egyeztetett időpontban megtekinthető.

## I N D O K L Á S

**Építető meghatalmazott képviselője által 2024.07.24. napján az ÉTDR felületen a BFKH-hoz építési engedély iránti kérelmet terjesztett elő, a tárgyi ingatlanon, új, 12db lakást és 1db üzlethelyiséget tartalmazó épület építésére vonatkozóan, mely kérelem alapján hatóságom előtt építési engedélyezési eljárás indult.**

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

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

A benyújtott kérelmet és mellékleteit megvizsgálva megállapítottam, hogy az hiányos, a **hiányok pótlására 2024. szeptember 20. napján került sor**, melyet követően a tényállás teljes körű tisztázása lehetővé vált.

**A kérelmet és mellékleteit megvizsgálva, az építési munkák tekintetében az építési engedély kérelem benyújtásakor hatályos (2024.07.24.) jogszabályi előírásokban foglaltakra figyelemmel a következőket állapítottam meg:**

*Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 34.§ (1) bekezdése alapján:*

*„(1) Építési tevékenység megkezdéséhez és folytatásához jogszabályban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság eljárásának lefolytatása szükséges. Az építésügyi hatóság jogosult az építési tevékenység jogszerűségének ellenőrzésére.”.*

Az **Étv. 36. § (1)** bekezdése értelmében:

*„(1) Az építésügyi hatósági engedély törvényben, kormányrendeletben meghatározottak szerint akkor adható, ha a kérelem és mellékletei, valamint a kérelmezett tevékenység megfelel a jogszabályokban meghatározott szak szerűség követelményeknek.”.*

A tervezett építési munka 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.**) **17.§ (1)** bekezdése alapján építési engedélyhez kötött építési tevékenység.

**A fent hivatkozott jogszabályok alapján a kérelemben megjelölt építési munkák elvégzéséhez az építésügyi hatóság engedélye szükséges.**

**Az Építető által benyújtott kérelmet és mellékleteit megvizsgálva a következőket állapítottam meg:**

Az ingatlan beépítése szabályosságának vizsgálata – a kérelem építész műszaki tervdokumentációjában foglaltaknak megfelelően – a telken tervezett épület és környezete építési övezeti paramétereinek figyelembevételével történt!

A **312/2012. R. 18.§ (1)** bekezdése az alábbiak szerint szabályoz:

*„(1) Az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelem elbírálása során vizsgálja, hogy*

- a) a tervezett építmény elhelyezése megfelel-e az Étv. 18-22. §-ában és 31. § (1) bekezdésében előírtaknak,*
- b) az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása az új építmény építése vagy meglévő építmény bővítése esetén -kivéve az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszában - az Étv. 23-24. §-ában, a településrendezési tervekben és a jogszabályokban meghatározottak szerint megtörtént-e, a telek rendezett-e,*
- c) a tervezett építmény és az alkalmazott építészeti-műszaki megoldás megfelel-e*
  - cb) az általános érvényű szakmai és a jogszabályokban meghatározott követelményeknek,*

- cc) az egyes építményekre, területekre védettséget elrendelő jogszabályoknak és az építési tevékenységre vonatkozó, az építésügyi hatósági eljárást megelőzően lefolytatott más hatósági eljárásokban meghatározott követelményeknek,
- cd) az építészeti minőség- és értékvédelem jogszabályban meghatározott szempontjainak,
- d) az építmény megépítése, rendeltetése, használata, fenntartása nem okoz-e a környezetében olyan káros hatást, amely
  - da) a terület rendeltetésének megfelelő és jogszabályban meghatározott mértéket meghaladná,
  - db) az állékonyt, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztetné,
- e) a **használatbavételi engedély megkéréséig biztosítható-e az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságához szükséges**
  - ea) járulékos építmények telken belüli elhelyezése,
  - eb) közlekedési hálózathoz való csatlakozás és
  - ec) kormányrendelet szerint előírt közműellátás vagy ennek hiányában a közműellátásnak az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletnek megfelelő, egyedi módon történő kiváltása,
- f) a tervezőként megjelölt személy (ideértve a társtervezőt, szakági tervezőt is), vállalkozás jogosult-e a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre,”
- g) az építésügyi hatósági engedélykérelem jogszabályban előírt mellékletei rendelkezésre állnak-e és tartalmuk megfelel-e az a)-e) pont előírásainak,
- h) a tervezett építészeti-műszaki megoldásnak az országos építési követelményektől való eltérése engedélyezett-e vagy engedélyezhető-e, valamint
- i) az építménnyel összefüggő tervezett tereprendezési munkálatok megvalósíthatóak-e.”

A tervezett építmény elhelyezése megfelel az **Étv. 18-22. §-ában és 31.§ (1)** bekezdésében előírtaknak. Az építménnyel összefüggő tervezett tereprendezési munkálatok megvalósíthatóak.

Az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása az **Étv. 23-24. §-ában**, a településrendezési tervekben és a jogszabályokban meghatározottak szerint megtörtént, a telek rendezett. Az engedélyezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció a **312/2012. R. 8. számú mellékletében** rögzített tartalmi követelményeknek – a teljes körű hiánypótlást követően – megfelel. Az építésügyi hatósági engedély kérelem jogszabályban előírt mellékletei rendelkezésre állnak és tartalmuk megfelel a vonatkozó jogszabályban előírtaknak.

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 építészeti-műszaki tervezésre.

A tervezett építészeti-műszaki megoldás nem igényelte az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Kom. rendelet** (a továbbiakban: **OTÉK**) előírásaitól való eltérés engedélyezését.

A **312/2012. R. 18.§ (1)** bekezdése alapján, a **BFKH** illetékes szakügyintézője **2024. augusztus 15.** napján a tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartott, ahol megállapította és jegyzőkönyvben rögzítette, hogy az eljárás tárgyát képező építési munkálatokat nem kezdték meg és a benyújtott tervdokumentáció a valóságnak megfelel.

Az **Étv. 31. § (2)-(5)** bekezdése az alábbiak szerint szabályoz:

„**(2)** Az építmények és azok részeinek építése, bővítése, felújítása, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése során - az **(1)** bekezdésben foglaltak figyelembevételével - érvényre kell juttatni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott alapvető követelményeket.

**(3)** Az országos építési szakmai követelményektől - külön jogszabályban meghatározott esetekben és módon - lehet eltérni.

**(4)** Az építménynek és részeinek (önálló rendeltetési egység) építése, felújítása, átalakítása, bővítése, helyreállítása, korszerűsítése során biztosítani kell:

- a) a rendszeres karbantartás lehetőségét,
- b) hogy az építmény rendeltetésszerű használatával járó környezeti terhelés az adott helyen megengedett mértéket ne lépje túl, valamint
- c) mindenki számára a közhasználatú építmények esetében a biztonságos és akadálymentes használatot,
- d) a terület geológiai, hidrológiai és szeizmológiai sajátosságainak való megfelelést.

(5) Mind az építmény elhelyezése, mind pedig a külső megjelenését befolyásoló kialakítása, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása során különös figyelmet kell fordítani a településképi, a tájkép a beépítési vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelmére, az épített örökség védett értékeinek érvényesülésére.”.

**A tervezett építmény és az alkalmazott építészeti-műszaki megoldás megfelel:**

- az **Étv. 31.§ (2)-(5)** bekezdésében előírt követelményeknek,
- az általános érvényű szakmai és a jogszabályokban meghatározott követelményeknek,
- az egyes építményekre, területekre védettséget elrendelő jogszabályoknak és az építési tevékenységre vonatkozó, az építésügyi hatósági eljárást megelőzően lefolytatott más hatósági eljárásokban meghatározott követelményeknek,
- az építészeti minőség- és értékvédelem jogszabályban meghatározott szempontjainak.
- A tervezett építmény megépítése, rendeltetése, használata, fenntartása nem okoz a környezetében olyan káros hatást, amely:
- a terület rendeltetésének megfelelő és jogszabályban meghatározott mértéket meghaladná,
- az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztetné,
- **A tervezett építmény rendeltetészerű és biztonságos használhatóságához szükséges**
- járulékos építmények telken belül,
- **közlekedési hálózathoz való csatlakozás és**
- **a közműellátás biztosított!**

A **312/2012. R. 17.§ (6)** bekezdése szerint:

„**17.§ (6)** Az építési engedély iránti kérelemhez, a tartalmától függően mellékelni kell

a) jogszabályban előírt esetekben

**aa) a települési önkormányzat polgármesterének településképi véleményét.”.**

A településképi védelmről szóló Budapest Főváros XVIII. Kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének **33/2022. (XII. 1.)** önkormányzati rendelet (a továbbiakban **Tkr.**) **89.§** rendelkezése a következő:

„**89.§ (1)** A polgármester a *Tkr.*-ben foglaltak figyelembevételével településképi véleményezési eljárást folytat le a (2) bekezdésben meghatározott esetekben.

(2) Az e rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni – a (3) bekezdésben foglaltak kivételével – meglévő és új építményekre vonatkozó

a) építési,

b) módosított építési,

c) fennmaradási

engedélyezési eljárásokat megelőzően.

(3) Nem kell településképi véleményezési eljárást lefolytatni az építési tevékenység engedélyezését javasoló településképi véleménnyel rendelkező, az elfogadotthoz képest homlokzati- és tömegváltozást nem eredményező módosított építési vagy fennmaradási engedélyezési eljárásban.”

Az **Építető** a **312/2012. R. 17.§ (6)** bekezdés a) pontja alapján a kérelemhez benyújtotta a településképi véleményezési eljáráson (a továbbiakban: **TKV**) meghozott településképi véleményt:

**Budapest Főváros XVIII. Kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat polgármestere megbízásából eljáró főépítész által 2024. június 18. napján kelt, 9/105-6/2024 számú településképi véleményében az engedélyezési tervet településképi szempontból feltételekkel, engedélyezésre javasolja.**

**Településképi véleményének indokolása:**

„*Ferenczy Kinga* tervező a tárgyi ingatlanon tervezett új lakóépület építésére vonatkozó tervdokumentációt nyújtott be a Főépítész irodához az építési engedélyezési eljáráshoz szükséges településképi vélemény kérése céljából.

A tárgyi ingatlan a településképi védelmről szóló 33/2022. (XVII.01) önk. rendelet 2.számú melléklete értelmében HT-2 jelű helyi területi védelem alatt álló területen található. A tervtanács a tervdokumentációt a 2024. május 23. napján megtartott ülésén tárgyalta. A Tervtanács üléséről készült emlékeztető alapján, a tervtanács a tervet továbbtervezésre javasolta.

2024. június 11-én megküldött tervekben sikerült egyszerű eszközökkel megnyugtató módon egységesíteni a HÁZ külső és belső világát. A lapostetős lezárás és forma elősegíti a zárt sorú beépítés későbbi hasonló magasságú házainál az épületek csatlakozását és egy tömegében nyugodt a heterogén környezetre is csillapítóan ható megoldást nyújt, azonban néhány apróbb részlet még finomításra szorul, így a támogató településképi vélemény feltételekkel megadható.

Jelen véleményt Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 33/2022. (XII. 1.) önkormányzati rendelete, valamint az azt megalapozó, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. Korm. rendelet) alapján adtam. Döntésem ellen önálló fellebbezésre nincs lehetőség, jogorvoslati eljárás indítására csak az ügy érdemében hozott határozat, annak hiányában az eljárást megszüntető végzés ellen benyújtott fellebbezés keretében van mód.

**Felhívom a figyelmet**, hogy a 419/2021. Korm. rendelet 44.§ értelmében a településképi vélemény kiadásának célja – az arculati kézikönyvben foglalt megállapítások, ajánlások ismeretében – a településképi követelményeknek való megfelelés szempontjainak érvényre juttatása, valamint az illeszkedési szabályok érvényesülésének elősegítése. **Az építési, építésügyi követelményeknek való megfelelés vizsgálata az építési engedélyezési eljárás lefolytatására hatáskörrel rendelkező építésügyi hatóság feladata, így az engedélyezésre javasoló településképi vélemény kiadás nem garantálja az építési engedély megadását.**”

**Az építésztervező a településképi vélemény feltételeivel kapcsolatosan a műszaki leírásban az alábbiakról nyilatkozott:**

„A benyújtott tervdokumentáció a településképi vélemény kikötéseinek megfelel.”

**Megállapítottam, hogy a benyújtott építész tervdokumentáció a településképi véleményben szereplő feltételeknek megfelel.**

A tárgyi területen Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XVIII. Kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének **5/2022. (III. 9.) önkormányzati rendele**te (a továbbiakban: **KÉSZ**) hatályos. Az ingatlan a **Vi-2/Ü3** (Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területek) építési övezetben fekszik.

**Az övezeti előírásokat a KÉSZ 40.§ és a 41.§ (6) bekezdése, illetve a 2. számú melléklet, 4. bekezdés, 1. táblázat, 8. sora tartalmazza, mely szerint az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:**

Kialakítható legkisebb telek: 1000 m<sup>2</sup>;  
Beépítési mód: zárt sorú;  
Legnagyobb beépítettség terepszint felett: 65%;  
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt: 75%;  
Legkisebb és legnagyobb épületmagasság: 5,0 – 12,5 m;  
Legkisebb zöldfelület: 25%;  
Legnagyobb szintterületi mutató általános: 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Legnagyobb szintterületi mutató parkolásra fordítható: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**A tervezett beépítési paraméterek:**

A telek terület: **1.000 m<sup>2</sup>**,  
A beépítési mód: **zárt sorú**,  
Bruttó beépített terület: **619,7 m<sup>2</sup>**  
Beépítettség: **61,97 %**, < 65 %  
Zöldfelület **31,06 %** > 25 %  
Épületmagasság: **5 < 11,65 m < 12,5 m**  
Szintterületi mutató 1556,0 m<sup>2</sup> (SZMÁ): **1,55 < 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**  
Szintterületi mutató 399,2 m<sup>2</sup> (SZMp): **0,39 < 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

**Építményérték: 305.676.000,- Ft.**

**A parkolóhely és kerékpártároló helyek számának vizsgálata során a következőket állapítottam meg:**

**A szükséges személygépkocsik számának és a parkolóhelyek kialakításának igazolása:**

Az OTÉK 42.§ (1) bekezdése és a 4. melléklet 2. pontja szabályozza a járművek elhelyezését az alábbiak 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.”*

**4. melléklet 2. pontja** szerint:

*„2. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0–100 m<sup>2</sup>-ig minden megkezdett 10 m<sup>2</sup>, e fölött minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,”*

A KÉSZ 29.§ (1) bekezdése szerint:

*„29.§ (1) A parkolóhely-létesítési kötelezettséget a BP18 KÉSZ-ben meghatározott esetek kivételével, a BP18 KÉSZ-ben meghatározott számban az ingatlanon belül kell teljesíteni.”*

**Az ingatlanon 12 lakás és 1db 19,2m<sup>2</sup> vendégtérrel rendelkező üzlethelyiség tervezett, melyhez szükséges 14db gépkocsi terepszinten való elhelyezése biztosított.**

#### **Előírt kerékpár tároló helyek kialakításának igazolása:**

Az OTÉK 42.§ (5) bekezdése és a 7. melléklet szabályozza a kerékpárok elhelyezését. Az OTÉK 7. számú melléklete 1. sora szerint minden lakás és üdülőegység után 1 db, illetve a 2a. sora szerint, az árusító tér minden megkezdett 150 m<sup>2</sup> alapterülete után 2 db szükséges.

**A tervezett új 12db lakást és 1db üzlethelyiséget tartalmazó épület földszintjén 14db kerékpár elhelyezése biztosított.**

#### **A lakó rendeltetési egységhez előírt tároló helyek kialakításának igazolása:**

A KÉSZ 20.§ (7) bekezdése szabályozza a tárolók kialakítását:

*„20.§ (7) Új épület építése esetén minden új önálló lakó rendeltetési egységhez*

*a) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását biztosító, összesen legalább 4,0 m<sup>2</sup> nettó alapterületű tároló helyiséget (úgy, mint gardrób, háztartási helyiség, tároló) vagy beépített szekrényt,*

*b) Lke-1 és Vi-2/AT építési övezetben az a) pontban meghatározottakon túl, további legalább 4,0 m<sup>2</sup> nettó alapterületű kerti szerszámtároló helyiséget vagy helyiségrészt biztosítani kell az épületen belül.”*

**A tervezett épület 12db lakóegységében a szükséges alapterületű tároló helyiség biztosított.**

#### **Az övezetben, a földszinten, a rendeltetési egységek nettó alapterületére vonatkozó előírás igazolása:**

A KÉSZ 41.§ (6) b) pontja szabályozza a földszinten a rendeltetési egységek nettó alapterületére vonatkozó kialakítást:

*„41.§ (6) b) új épületek építése, meglévő épületek bővítése vagy rendeltetés-változtatása esetén a földszint helyiségek összesített nettó alapterületének legalább 50%-ában kereskedelem, szolgáltatás, iroda vagy intézmény közönségforgalmi helyiségeit kell elhelyezni;”*

Földszinti helyiségek összes nettó alapterülete 86,07m<sup>2</sup> ebből üzlethelyiség 60,62 m<sup>2</sup> = **70,4% > 50%** Megfelel

**A tervezett épület földszintjén a szükséges alapterületű kereskedelmi egység kialakítása biztosított.**

#### **Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó KÉSZ 26. §. (4) bekezdés szerint:**

*„(4) A terület beépítésre szánt területein lévő építési telkeken az előírt legkisebb zöldfelület minden 100 m<sup>2</sup>-e után legalább egy, környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni, akkor is, ha az előírások a terepszint alatti 100%-os beépítési mértéket lehetővé teszik, ebben az esetben megfelelő földtakarással rendelkező tetőkeretet kell kialakítani a faültetés érdekében.”*

$$1.000 \times 0,25 = 250 \quad 250 / 100 = 2,5 \rightarrow 3 \text{ db nagy lombkoronájú fa szükséges}$$

**A benyújtott tervdokumentáció szerint 3db nagy lombkoronájú fa telepítése tervezett a hátsódudvarban.**

**A kérelmet és mellékleteit megvizsgálva megállapítottam, hogy a tervezett építkezés – a feltételek figyelembevételével – megfelel az OTÉK, valamint BVKSZ és a KÉSZ előírásainak.**

**Az építési engedély feltételeinek/kikötéseinek indokolása:**

Az alábbi szakkérdések vizsgálatát a **312/2012. R. 11/A.§** és a **6. melléklete** alapján folytattam le.

**Műszaki biztonsági szakkérdést az alábbiak szerint vizsgáltam:**

Kikötéseimet az alábbi jogszabályhelyek rendelkezései alapján tettem.

A figyelemfelhívás 1. pontját az alábbiakban indokolom.

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

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

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

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

2. A használatbavételi és a fennmaradási engedélyezési eljárás esetén

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

2.2. A beépített összes villamos berendezés teljesítménye [kVA] és a néveges 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 építtetőtől a nem megvalósított berendezésekről (más berendezések beépítéséről).

**Közegészségügyi szakkérdést az alábbiak szerint vizsgáltam:**

Az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 27.) Kormány Rendelet 13.§ (1) bekezdés, továbbá a 312/2012. (XI.08) Korm. rendelet 12.§ 6. számú melléklet és az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I.12.) Kormányrendelet, továbbá a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről.

**Útügyi szakkérdést az alábbiak szerint vizsgáltam:**

A tárgyi épület építési engedélyezése során az útügyi szakkérdést az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 6. melléklet III. táblázatának 14. sorában előírtaknak megfelelően, az útügyi érdekek és a forgalom biztonsága követelményeinek érvényre juttatása érdekében vizsgáltam meg.

Megállapítottam, hogy az épület építési engedélyezéséhez Budapest Közút Zrt. Út, híd, mátgárgy igazgatóság Közútkezelői osztály – mint közútkezelő –, a Budapest Közút Zrt. Forgalomtechnikai Igazgatóság – mint forgalomtechnikai kezelő – hozzájárulásukat kikötésekkel megadták, melyek betartását a rendelkező részben előírtam.

Az ügy előzményei, az elektronikus dokumentációs rendszerben megosztott és a kérelmező által becsatolt dokumentumok alapján megállapítható, hogy az építmény a közúti forgalom biztonsága és a közút állagának védelme érdekében, a rendelkező részben tett előírásokkal engedélyezhető.

**Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztálya vízügyi szempontból a 35100/9953-1/2024.átl. ügyiratszámú döntésének indoklása:**

„Kérelmező hatóság az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet] 1. mellékletének 4. táblázata alapján szakhatósági állásfoglalást kért az FKI-KHO-tól.

Az ÉTDR felületre feltöltött dokumentáció alapján, és a rendelkezésemre álló adatok érdemi vizsgálatát követően a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Tárgyi épület vízellátása és szennyvíz elvezetése közüzemi hálózattal lesz megoldva. Az épület földszintjén 14 db parkolóállást létesítenek. A tetőfelületi csapadékvizet az ingatlanon belül elszikkasztják.

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

Tárgyi létesítmény a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 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**.

**Az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. táblázat alapján tárgyi ügyben az FKI-KHO-ra vonatkozóan a bevonás és közreműködés feltétele nem teljesül.**

Fentiek alapján a szakhatósági eljárást az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55. § (2) bekezdése, 46. § (1) a) pontja, valamint a 47. § (1) a) pontja alapján megszüntettem. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 28. § (2) bekezdés b) pontja alapján igazgatási szolgáltatási díjfizetési kötelezettség nem áll fenn. Az önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 55. § (4) bekezdése alapján zártam ki. Az FKI-KHO feladat- és hatáskörét a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 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] 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.”

**Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Dél-Pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltség tűzvédelmi szempontból a 35100/2739-1/2024.átl. ügyiratszámú szakhatósági állásfoglalást adta:**

„A Kérelmező kérelmére a 1181 Budapest, Üllői út 411. (hrsz: 150853) szám alatti ingatlanon új 12 lakásos lakóépület építésére vonatkozó építési engedélyezési ügyében a Hatóság, mint engedélyező hatóság 2024.08.07-én megkereste a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Dél-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltséget, mint elsőfokú tűzvédelmi szakhatóságot, szakhatósági hozzájárulás kiadása céljából.

Kérelmező által az ÉTDR rendszerbe feltöltött tervdokumentáció vizsgálata alapján megállapítottam, hogy a tervdokumentáció a fenti feltételek megtartása mellett az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII.5.) BM rendelet (a továbbiakban: OTSZ) tűzvédelmi előírásainak megfelel, ezért az építési engedély megadásához hozzájárultam a rendelkező részben foglalt feltételekkel, amelyeket az alábbiak szerint állapítottam meg:

Ad.1. Az iratok bemutatása a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény 13. § (1) bekezdése alapján a rendeltetésszerű és tűzvédelmi szempontból biztonságos használatra való alkalmasság megállapítása, továbbá a tűzvédelmi követelmények érvényesítése érdekében szükséges.

Ad.2. Az OTSZ 72. § (1) bekezdésében és a 8. melléklet 1. táblázat 9. sorában foglaltak alapján.

Ad.3. Az OTSZ 200. § (1) bekezdése szerint, az MSZ HD 60364-6:2017 Kisfeszültségű villamos berendezések. 6. rész: Ellenőrzés (IEC 60364-6:2016, módosítva) című szabvány 6.1 pontja alapján.

Ad.4. Az OTSZ 25. § (2) bekezdés alapján, a homlokzati tűzterjedés elleni védelem biztosítása érdekében.

A fentiekre tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Döntésemet a hivatkozott jogszabályhely alapján hoztam.

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

Szakhatósági állásfoglalásom az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55. § (1) bekezdésén alapul. Hatáskörömet az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. táblázat 16. sora, illetékességemet a katasztrófavédelmi kirendeltségek illetékességi területéről szóló 43/2011. (XI. 30.) BM rendelet 1. §-a, valamint ugyanezen rendelet 1. melléklete alapján határozza meg.”

#### Felhívom Építtető figyelmét, hogy:

- Építési tevékenységet **csak a végleges építési engedély és az ahhoz tartozó – engedélyezési záradékkal ellátott – építészeti-műszaki dokumentáció alapján, az engedély hatályának időtartama alatt**, továbbá a saját felelősségére és veszélyére végezhet.
- Az engedélyezett építmény kivitelezése az **építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletben** (a továbbiakban: **191/2009. R.**) meghatározott tartalmú és részletezettségű kivitelezési dokumentáció alapján végezhető.

**A kivitelezési dokumentáció tartalma nem térhet el a végleges építésügyi hatósági engedélyben és a hozzá tartozó, jóváhagyott és engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól.** A kivitelezési dokumentáció minden munkarészét olyan léptékben és kidolgozottsági szinten kell elkészíteni, amilyen mértékben az a megértéséhez, a kivitelezéshez, az építési-szerelési munka szakszerű elvégzéséhez, és az építőipari kivitelezés ellenőrzéséhez szükséges.

- **A jóváhagyott engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki tervdokumentációnak és a kivitelezési dokumentációnak az építési munkaterületen rendelkezésre kell állniuk.**
- Az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építmények építőipari kivitelezési tevékenysége akkor folytatható, ha a kivitelezési tevékenységet névjegyzékbe vet, szakirányának megfelelő jogosultsággal rendelkező, a kivitelezővel tagsági, alkalmazotti vagy megbízotti jogviszonyban álló, a kivitelezési tevékenységet végzők felett közvetlen irányítási joggal rendelkező felelős műszaki vezető irányítja.
- **Az építési tevékenység végzéséről elektronikus építési naplót (e-napló) kell vezetni.** Az építési munkaterület átadása előtt az építtető köteles az e-építési naplót a 191/2009. Korm. rendelet 24/B. § rendelkezései szerint, majd ezt követően az első elektronikus építési főnaplót (a továbbiakban: e-főnapló) - a vállalkozó kivitelező adatainak megadása mellett - készenlétbe helyezni. Az építtető az e-építési napló alkalmazási felületén az építési munkaterületet átadja a vállalkozó kivitelezőnek.

Az e-főnapló megnyitottá válik, miután a vállalkozó kivitelező a munkaterület átadását elfogadta. Az építési munkaterület átadását az építési naplóban, e-építési napló vezetése esetén - eseti bejegyzés mellett - az első e-főnaplóban rögzíteni kell, ezt követően lehet a helyszínen.

#### Tájékoztatam továbbá az Építtetőt az alábbiakról:

Az **Étv. 37.§ (1) bekezdése** alapján az építési engedély nem mentesíti építtetőt az építési tevékenység megkezdéséhez szükséges az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások, vagy nyilatkozatok megszerzésének kötelezettsége alól.

**Továbbá az Étv. 37.§ (2) bekezdése** szerint: „Az építésügyi hatóság engedélye az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.”. **Jelen engedélyem kizárólag műszaki engedély.**

**A 312/2012. R. 17.§ (1b) bekezdésben** foglaltak alapján:

„**(1b)** A lejárt hatályú építési engedéllyel rendelkező, de használatbavételi engedéllyel vagy használatbavétel tudomásulvételével nem rendelkező építményen a tartószerkezetet vagy a hasznos alapterület érintő befejező építési munkák elvégzésére építési engedélyt kell kérni.”.

**A 312/2012. R. 22.§ (1) bekezdés c) pontja** az alábbiak szerint szabályoz:

„**22.§ (1)** A végleges építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól a kivitelezés során eltérni csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével, módosított építési engedéllyel lehet, kivéve, ha

**c) az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység”.**

Az építési engedélyt a **312/2012. R. 53.§-a** alapján az **Építtető** jogutódja is felhasználhatja, de köteles azonban a jogutódlást – annak megfelelő igazolása mellett engedélyezés céljából – az I. fokú építésügyi hatóságnak – az építkezés megkezdésének, vagy folytatásának megkezdése előtt – írásban előzetesen bejelenteni.

**A 312/2012. R. 39.§ (1) és (7) bekezdése** az alábbiak szerint szabályoz:

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

„**(7)** Egy telken, egy építésügyi hatósági engedély alapján ütemezetten megépült több építményre vagy önálló rendeltetési egységre külön-külön ütemenként is lehet használatbavételi engedélyt kérelmezni. Amennyiben az építési engedély egy telken több építményre vonatkozik, de nincs ütemezve, a használatbavételi engedély külön építményenként is megkérhető akkor, ha az építmény a rendeltetésszerű és biztonságos használatra önállóan is alkalmas.”

**Határozatom rendelkező részében az Építtetőt a 312/2012. R. 39.§ (1) bekezdés b) és c) pontja alapján tájékoztattam, hogy a tárgyi ingatlanon a tárgyi épület használatbavételi engedély alapján vehető használatba**, mivel jelen építési engedély határozatom szakkérdések tekintetében kikötéseket tartalmaz.

**Összességében megállapítottam, hogy az ingatlan és környezete a terveken ábrázoltaknak megfelelő, a tervezett építési tevékenységnek** – az előírt feltételek teljesítése esetén – **építésügyi szempontból akadály nincs**, a tervek a hatályos OTÉK, a KÉSZ előírásainak megfelelnek, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint **Étv. 36. §-a** továbbá a **312/2012. R. 17-22. §-ai** alapján az építési engedélyt megadtam.

**Döntésem az Étv. 18-22.§-ain, a 31.§ (1)-(5), a 34.§ (1)-(2), a 36.§ (1), a 38.§ (1), a 43.§ (1) bekezdésein, valamint a 312/2012. R. 7. -11.§, 17-22. §-ain, továbbá 191/2009. R. 24.§ (1) bekezdésén, az OTÉK, valamint mindezek és a KÉSZ, TKV vonatkozó részein alapul.**

A határozat tartalmi követelményeit az **Ákr. 81.§ [A döntés tartalma és formája] (1)** bekezdése és a **312/2012. R. 19.§ (3)-(7) bekezdése** írja elő.

Határozatomat a fenti jogszabályok, valamint az **Ákr. 80.§ [A döntés formái] (1)** bekezdése és a **81.§ [A döntés tartalma és formája] (1)** bekezdése alapján, **a kérelem benyújtásának - 2024.07.24. - napján hatályos 312/2012. R. jogszabály rendelkezései szerint** hoztam meg.

Döntésemet közlöm a **312/2012. R. 20.§ (2) bekezdés a) pontja** alapján ügyféli minőségben előírt érintettekkel és a **b) pontja** alapján tájékoztatásul előírt érintettekkel.

A végleges döntést a **312/2012. R. 20.§ (3) bekezdésben** foglaltak szerint közlöm az érintettekkel.

Az építésügyi hatósági eljárásban az elektronikus ügyintézés lehetőségét az **Étv. 53/A. §-ban** foglaltak biztosítják.

2021. január 01-től hatályos az **illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 29.§ (1) bekezdése** alapján és a **XV. mellékletének [Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatósági eljárás illetéke]** hatályon kívül helyezése miatt jelen közigazgatási eljárás illetékmentes.

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

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.§ [A fellebbezés általános szabályai] (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.§ [A döntés véglegessége] (1) bekezdése és a 114.§ [A közigazgatási per lehetősége] (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**, a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló **2023. évi CIII. törvény (Dáptv.) 19.§-ában** foglaltakon alapul.

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

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

**BFKH döntési hatásköre és illetékessége az Ákr. 16. § (1) bekezdés a)** pontján, az építésügyi hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló **237/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet 1. §-án**, valamint a kormányzati igazgatásról szóló **2018. évi CXXV. törvény 39. § (1)** bekezdésén, illetve a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló **568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1)** bekezdésén, és a **31. § a)** pontján alapul.

Budapest, 2024. október 25.

**dr. Sára Botond**  
főispán megbízásából

**Kovácsné Plajos Katalin**  
osztályvezető

A következő oldal értesítettek:

**A BP/ETDR-2601/6332-19/2024 ügyiratszámú határozatomról értesül:**

**Ügyféli minőségben:**

- |                                                                                                   |                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1. Kérelmező/Építető: Farkas Sándor                                                               | 2330 Dunaharaszti Kassák Lajos utca 31. |
| 2. Tulajdonos: BELLA HÁZBAU ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.<br>(1201 Budapest, Vörösmarty utca 3.) | Céggapun keresztül                      |
| 3. Meghatalmazott: Ferenczy Kinga Katinka                                                         | ETDR felületen                          |

**Tájékoztatásul:**

- |                                                                          |                |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 4. Budapest Főváros XVIII. Kerületi Önkormányzat (Településkép)          | ETDR felületen |
| 5. Budapest Főváros Kormányhivatala (Műszaki biztonság)                  | ETDR felületen |
| 6. Budapest Főváros Kormányhivatala (Ütügy)                              | ETDR felületen |
| 7. Budapest Főváros Kormányhivatala X. Kerületi Hivatal (népegészségügy) | ETDR felületen |
| 8. Budapest Főváros Kormányhivatala (tűzvédelem)                         | ETDR felületen |
| 9. Pest Vármegyei Kormányhivatal (vízügy, vízvédelem)                    |                |

**Egyéb:**

10. Irattár

**Véglegesítés után a BP/ETDR-2601/6332-19/2024 ügyiratszámú határozatomról értesül:**

**Ügyféli minőségben:**

- |                                                                                                   |                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 1. Kérelmező/Építető: Farkas Sándor                                                               | Dunaharaszti Kassák Lajos utca 31. |
| 2. Tulajdonos: BELLA HÁZBAU ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.<br>(1201 Budapest, Vörösmarty utca 3.) | Céggapun keresztül                 |
| 3. Meghatalmazott: Ferenczy Kinga Katinka                                                         | ETDR felületen                     |

**Egyéb:**

4. Irattár