



ÉTDR ügyazonosító: [REDACTED]

Iratazonosító: [REDACTED]

Iktatószám: [REDACTED]

Előadó: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Tárgy: [REDACTED]

hrsz.-ú ingatlanon tervezett
társasház ép. engedély ügye

H a t á r o z a t

képviseli: [REDACTED]

[REDACTED] építetőknek engedélyt adok arra, hogy a [REDACTED] ingatlanon - a mellékelt helyszínrajz és műszaki tervek alapján – **6 lakásos lakóépületet** építsen, az alábbiak szerint:

- 1. sz. lakás:**
földszinten: előtér, közlekedő, WC, fürdő háztartási helyiség, 2 szoba, konyha – étkező - nappali (103,95 m²); terasz (12,60 m²);
 - 2. sz. lakás:**
földszinten: előtér, közlekedő, WC, fürdő háztartási helyiség, 2 szoba, konyha – étkező - nappali (104,77 m²); terasz (20,27 m²);
 - 3. sz. lakás:**
földszinten: előtér, közlekedő, WC, fürdő háztartási helyiség, 2 szoba, konyha – étkező - nappali (103,95 m²); terasz (12,60 m²);
 - 4. sz. lakás:**
emeleten: előtér, közlekedő, WC, fürdő háztartási helyiség, 2 szoba, konyha – étkező - nappali (94,65 m²); terasz (11,40 m²);
 - 5. sz. lakás:**
emeleten: előtér, közlekedő, WC, fürdő háztartási helyiség, 2 szoba, konyha – étkező - nappali (84,77 m²); terasz (33,05 m²);
 - 6. sz. lakás:**
emeleten: előtér, közlekedő, WC, fürdő háztartási helyiség, 2 szoba, konyha – étkező - nappali (94,65 m²); terasz (11,40 m²);
- Közös helyiségek:**
pincészinthen: előtér - közlekedő, 2 közlekedő, lépcsőház (71,16 m²);
földszinten: lépcsőház (17,78 m²), külső fedett lépcső;
emeleten: lépcsőház (17,78 m²).
- Tárolók:**
pincészinthen: tároló 1 (10,92 m²), tároló 2 (11,34 m²), tároló 3 (11,55 m²), tároló 4 (11,55 m²), tároló 5 (11,34 m²), tároló 6 (10,92 m²), 4 tároló (40,45 m²).
- Gépkocsi tárolók:**
pincészinthen: gk. tároló 1 (37,80 m²), gk. tároló 2 (28,18 m²), gk. tároló 3 (26,78 m²), gk. tároló 4 (37,80 m²).

Előírásaim és feltételeim a következők:

1. A BFKh XII. Kerületi Járási Hivatala MEF Műszaki Biztonsági Osztály a [REDACTED] sz. előzetes szakhatósági állásfoglalása szerinti előírásokat be kell tartani:
 - Főosztályomat a létesítmény használatbavételi engedélyezési eljárásába szakhatóságként be kell vonni.
2. Az építési munka végzése során a következő előírásokat is alkalmazni kell:
 - Az energetikai számításban és a tartószerkezeti fejezetben foglaltakat be kell tartani.
 - 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 rendeltetés szerű használatot ne akadályozza.
 - A csapadékvíz a telken belül elszívárogtható, ha ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetés szerű használatát nem veszélyezteti.
 - A telekről csapadékvíz a közterületi nyílt vízvezető árokba csak zártszelvényű vezetékben és az utcai járdaszint alatt szabad kivezetni. Amennyiben a vízvezető árok a közút tartozéka, úgy abba a környezetéből – a telkekről – csapadékvíz bevezetése csak az út kezelőjének hozzájárulásával történhet.
3. A használatbavétel feltétele:
 - a használatbavételi engedély kérelem benyújtásáig építető köteles elkészíttetni és az OENY-be feltölteni az épület energetikai tanúsítványát;
 - új égéstermék elvezető létesítése vagy átépített égéstermék elvezető esetén annak megfeleléségét tanúsító szakvélemény elkészítése;
 - érintett közműszolgáltatók nyilatkozata arra vonatkozólag, hogy az eljárással érintett építmény közműszolgáltatása teljeskörűen biztosított;
 - a közcsatornára történő ráköötés, amennyiben annak műszaki feltétele rendelkezésre áll;
 - a közüzetsatlakozás közüzetkezelői hozzájárulás szerinti megépítése;
 - az e-naplóban a munkaterület visszaadásának megtörténte.
4. Építető az építési tevékenység befejezése után, a használatbavételi engedély kézhezvételét követő 30 napon belül (de legkésőbb a kikötések teljesítésekor) – 45/2004 (VII. 26.) BM-KvVM rendelethez meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén – köteles elkészíteni az építési tevékenység során a ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt építési hulladék nyilvántartó lapot, melyet a környezetvédelmi hatósághoz kell benyújtani.
5. Az építménybe építési terméket, berendezést, szerkezetet beépíteni csak annak megfeleléség igazolása mellett lehet.

Felhívom figyelmét, valamint tájékoztatom a következőkről:

1. Építési tevékenységet végezni – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - csak a végleges építésiügyi hatósági engedélynek, továbbá az ahhoz tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak, valamint az ez alapján készített kivitelezési dokumentációnak megfelelően szabad.
2. Az építési munka csak e határozat véglegessé válása után és az építési engedély hatályának időtartama alatt kezdhető meg. Az engedély véglegessé válásáról a végleges határozat és a záradékolt dokumentáció megküldésével elektronikusan

értésíteni fogom. Felhívom figyelmét, hogy végleges építési engedélyről és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól a kivitelezés során eltérni csak az építészeti hatóság újabb előzetes engedélyével, módosított építési engedéllyel lehet, kivéve, ha

- a) az eltérés építési engedélyhez kötött, a jogszabályi előírásoknak megfelel, és nem változtatja meg az építmény
 - tömegét, befoglaló méreteit, magasságát, alaprajzi kontúrját,
 - helyét, telepítési paramétereit, és a telek beépítési paramétereit,
 - - helyi építészeti örökségvédelem alatt álló épület esetén – településképet meghatározó homlokzati elemét,
- b) az eltérés építési engedélyhez kötött, a jogszabályoknak megfelel, és nem változtatja meg az építmény a) pontban foglalt jellemzőit, elemét, de az építmény teherviselési tulajdonságait, képességét érinti, de az építési naplóval igazoltan az építmény teherviselési tulajdonságai továbbra is megfelelőek, vagy

- c) az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység.
3. Az építési engedély az építészeti és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építészeti hatósági szolgáltatásokról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljir.) 21.§ (1) bekezdés alapján a véglegessé válásának napjától számított három évig hatályos. A hatályossága alatt, ha az építési tevékenységet - az építési napló megnyitásával igazoltan - megkezdték, akkor az építési tevékenység megkezdésétől számított öt éven belül az építménynek használatbavételi engedély megadására vagy használatbavétel tudomásulvételére alkalmazható kell válnia. Az építési engedély hatályát az építető kérelmére az építészeti hatóság az 52. §-ban meghatározott feltételek teljesülése esetén hosszabbítja meg.

Az Eljir. 52. § értelmében az építető - építészeti hatósági engedély hatályosságának lejártá előtt előterjesztett - kérelmére és a (6) bekezdésben foglalt feltételek mellett az építési tevékenység végzésének megkezdése előtt, ill. megkezdett építési tevékenység esetén az építészeti hatósági az engedély hatályát legfeljebb kétszer, egy-egy évvel meghosszabbíthatja. Az Eljir. 52. § (6) bekezdése alapján az építészeti hatóság az engedély hatályát annak lejártá előtt a fenti esetben akkor hosszabbítja meg, ha az engedélyezett építési tevékenységre vonatkozó, az engedély megadásakor hatályos jogszabályok időközben

- a) nem változtak meg;
- b) megváltoztak, de a jogszabályváltozás az engedélyezett tevékenységet nem érinti, vagy ha érinti, akkor a jogszabályváltozásból eredő újabb követelmények - kivéve, ha azok tartalma építési engedélyhez kötött építési tevékenységet érint - az engedély feltételeként előírva teljesíthetők;
- c) megváltoztak, de az engedélyezett építési tevékenység legalább tartószerkezet kész, vagy azt meghaladó állapotban van, és
- d) az elkészült építmény, építményrész, az elvégzett építési tevékenység szabályos, és
- e) az engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció legfeljebb tíz éven belül készült, és
- f) a 2016. január 1-jét megelőzően benyújtott kérelem alapján engedélyezett, az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet hatálya alá eső új, nem közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű épület esetén a meghosszabbított hatály határnapja nem haladja meg a 2020. 12. 31. határnapot.

- 4. A létrehozott építmény csak használatbavételi engedély kiadását vagy tudomásulvételt követően, és a – kéményszerő-ipari közszolgáltatásról szóló törvényben meghatározott esetben – szén-monoxid érzékelő berendezés elhelyezése után használható.

Az építető kérelmére az építésügyi hatóság tudomásulvételi eljárásával vehető használatba – a használatbavételi engedélyhez kötött építmények kivételével – az építési engedélyhez kötött építmény, építményrész, építési tevékenység.

5. Új épület vagy meglévő épület – az ingatlan-nyilvántartásban változást eredményező - bővítése esetén a használatbavételi engedély iránti kérelem, illetve a használatbavétel tudomásulvételi kérelem előterjesztésével egy időben a földhivatal által hatályos záradékkal ellátott, a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez külön jogszabályban előírt változási vázrajzot az Országos Építésügyi Nyilvántartásba (továbbiakban OÉNY) elektronikusan fel kell tölteni.
6. Kötelező építési műszaki ellenőrt megbízni az építési napló vezetéséhez kötött építési tevékenység esetén, ha
 - a) az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi,
 - b) az építési beruházás a közbeszerzési törvény hatálya alá tartozik,
 - c) az építőipari kivitelezési tevékenység nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy tárgyat képezi,
 - d) az építőipari kivitelezési tevékenység műemléki védelem alatt álló építményt érint, vagy
 - e) építetői fedezetkezelő működik közre.
7. Az Eljir.19.§ (6) bekezdés e) pontja alapján tájékoztatom építetőt, hogy a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 17.§ (2)-(3) bekezdéseiben foglalt esetekben építetői fedezetkezelő közreműködése szükséges a megvalósítás során.
8. Felhívom építető figyelmét, hogy üzletszerű gazdasági tevékenységként építőipari kivitelezési tevékenységet (a továbbiakban: vállalkozói kivitelezői tevékenységet) az folytathat, aki rendelkezik a kormányrendeletben meghatározott feltételekkel, és az erre irányuló szándékát a névjegyzéket vezető szervnek bejelenti.
9. Amennyiben az építmény megfelel a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 22. § (1) bekezdésében meghatározott feltételeknek, úgy építető kötelezettsége a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet rendelkezéseinek megfelelő tartalmú kiviteli terv elkészítése.
10. Az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésétől annak befejezéséig – az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően – építési naplót kell vezetni. Az építőipari kivitelezési folyamattal résztvevői az előírt építési napló - vezetés, - ellenőrzési és bejegyzési kötelezettségüket az építési beruházáshoz rendelt, az építésügyért felelős miniszter által működtetett internetes alapú elektronikus építési napló (továbbiakban: e-napló) alkalmazás segítségével kötelesek teljesíteni.
11. Az építető kezdeményezésére az Országos Építésügyi Nyilvántartást (a továbbiakban: OÉNY) üzemeltető hatóság helyezi készenlétebe az elektronikus építési naplót, és ahhoz az építető számára hozzáférést biztosít. Az építető az elektronikus napló készenlétebe helyezését elektronikusan az OÉNY elektronikus napló alkalmazási felületén keresztül kezdeményezi az üzemeltetési szabályzatban foglaltak szerint.
12. Az építési beruházás építőipari kivitelezési tevékenységének befejezésekor műszaki átadás-átvételi eljárást kell lefolytatni. A műszaki átadási-átvételi eljárás résztvevőit a fővállalkozó kivitelező e-főnaplóban jelzett kezdeményezésére az építető hívja össze. Az építető az eljárás meghatározott időpontjának, az építési engedély számának és az építés helyszínének az e-főnaplóba történő bejegyzésével értesíti az illetékes építésfelügyeleti hatóságot, a fővállalkozó kivitelezőt és egyéb érdekeltet.
13. Az 50 millió forint számított építmény-értéket meghaladó vagy integrált építési engedély alapján végzendő építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor - a

honvédelmi és katonai, valamint a nemzetbiztonsági célú építmények kivételével - az építési munkaterületen a közterületről jól látható helyen elhelyezett táblán fel kell tüntetni

- a) az építető nevét, megnevezését,
 - b) az építőipari kivitelezési tevékenység tárgyát, kezdési és várható befejezési időpontját, az építési engedély számát,
 - c) a fővállalkozó kivitelező megnevezését és nyilvántartási számát,
 - d) a tervező nevét, megnevezését,
 - e) építetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építetői fedezetkezelő megnevezését és elérhetőségét,
 - f) az építőipari kivitelezési tevékenység szerinti építési műszaki ellenőr nevét, nyilvántartási számát és névjegyzéki jelét.
14. Jelen építési engedély nem mentesít az építési munka végzetével kapcsolatban esetleg szükséges más hatósági engedélyk megszerzésének kötelezettsége alól
 15. Az építési engedély polgári jogi igényt nem dönt el.
 16. Az építető az építési engedély alapján csak a saját felelősségére és veszélyére, a tényleges birtokos birtokának megfosztása vagy birtoklásának zavarása nélkül építközhet.
 17. Az építési engedélyt az építető jogutódja csak akkor használhatja fel, ha a jogutódlást hatóságom végzésben tudomásul vette.
 18. Az építési hatósági eljárás során a lerótt illetéken túl nem jelentkezett olyan eljárási költség, amelyet kérelmezőnek meg kellene térítenie hatóságomnak.
 19. Az Eljrt. 8.§ (1) bekezdés értelmében a kérelem az ÉTDR rendszeren keresztül vagy személyesen, elektronikus adathordozón terjeszthető elő.

A jogorvoslatra nyitva álló idő alatt az ügyfél az engedélyezés tárgyát képező építészeti-műszaki dokumentációba az ÉTDR rendszeren keresztül ÉTDR azonosítóval vagy személyesen a Gödöllői Polgármesteri Hivatalban (Gödöllő, Petőfi tér 4-6.) ügyfélfogadási időben (hétfő: 8 – 18 és szerda: 8 – 16:30 óra között) tekinthet be.

Ezen döntés ellen a döntés közlésétől számított 15 napon belül a Pest Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztályhoz (1052 Budapest, Városház u. 7.) címzett, de a kormányablaknál, az Építészügyi Szolgáltatási Pontnál vagy a területileg illetékes első fokú építészügyi hatóságnál benyújtott, indokolt fellebbezéssel lehet élni. A 2016. évi CL. tv. (továbbiakban: Ákr.) 118.§ (1)-(2) bekezdései szerint az ügyfél a fellebbezést indokolni köteles, a fellebbezésnek a megtámadott döntéssel tartalmilag összefüggőnek kell lennie, és a fellebbezésben csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre lehet hivatkozni.

A fellebbezés illetéke 30 000 Ft, melynek megfizetését fellebbezőnek a fellebbezésben igazolni kell.

I n d o k o l á s

Építető a [REDACTED] hrsz.-ú ingatlanon 6 lakásos lakóépületet építésére kért építési engedélyt.

A kérelem elbírálásához szükséges tervdokumentáció tartalmilag megfelel az Eljrt. 8. számú mellékletének.

A helyszíni szemle és a csatolt dokumentumok alapján megállapítottam, hogy az építési engedélyezési eljárással érintett ingatlan területe, szélessége és mélysége a Helyi Építési Szabályzat „Vt jelű településközpont vegyes terület” (Vt-4) építési övezet szerinti előírásoknak megfelel.

Az engedélyvezési eljárás során a tervek átanulmányozását követően megállapítottam, hogy a kérelemben meghatározott épület jellemző adatai (szintszám: pince+földszint+emelet, építménymagasság 6,23 m, a gerincmagasság 13,17 m, ill. 13,79 m) az előírásoknak megfelelők. A helyszínrajz alapján megállapítható, hogy a 10,0 m elő-, a 3,35 m ill. 6,03 oldal-, valamint a 13,55 m hátsókeret mérete az előírásoknak megfelel.

Az épület szabadon álló beépítési módban helyezkedik el az ingatlanon. Az ingatlan beépítettsége 27,39 % - az előírásoknak megfelelő.

A BFKh XII. Kerületi Járási Hivatala MEF Műszaki Biztonsági Osztály a [REDACTED] sz. előzetes szakhatósági hozzájárulásában az Eljír. és az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendeletek alapján kiadott szakhatósági állásfoglalásában az engedély kiadásához kikötésekkel hozzájárult.

Építető a tárgyi ingatlanon tervezett építmény építésére a településképp védelméről szóló 18/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 50. §-nak megfelelően településképi véleményvezést kezdeményezett. Szada Nagyközség Polgármestere a [REDACTED] számú településképi véleményében a főépítési véleményben foglaltak figyelembe vételével az építési tevékenységet engedélyezésre javasolta.

Az építési engedély kiadását megelőzően helyszíni szemle keretében meggyőződtem, hogy az ingatlanon engedély nélküli építési tevékenység nem folyik.

A hatósági eljárás során megállapított tényeknek megfelelően az építési engedély megadása mellett döntöttem.

Határozatom az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 34. §, 36. § és 38. § bekezdés előírásain, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (XI. 15.) Korm. rendelet, a Szada Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2009. (06. 10.) számú önkormányzati rendelet, valamint a településképp védelméről szóló 18/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelet előírásain alapul.

A tervdokumentáció tartalmi követelményei az Eljír. 8. melléklet előírásain alapulnak.

A fellebbezési jogot az Ákr. 112. és 118. §-a alapján biztosítottam.

Az építéshatósági eljárás tekintetében az eljárás illetékére az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. XV. melléklet rendelkezéseit alkalmaztam.

Az eljárási bírságra az Ákr. 77. § rendelkezését kell alkalmazni.

Az építésügyi hatósági eljárás lefolytatására az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § biztosít illeterekességet és hatáskört.

Gödöllő, 2018. november "....."

[REDACTED] jegyző
nevében és megbízásából

[REDACTED]
irodavezető s.k.

A kiadmány hitelezői:

Erről értesítést kapnak:

1. ██████████ – ÉTDR (meghatalmazott)
2. szakhatóságok
3. PMKH Gödöllői Járási Hivatala – Építésiügyi Osztály - ÉTDR (véglleges döntés)