



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/ETDR-2601/6881-16/2023

ÉTDR ügyazonosító: 202300067843

ÉTDR iratazonosító: IR-000537875/2023

Ügyintéző: Almási-Peszleg Laura

Telefon: +36 1 795 90 37

E-mail: [epitesugy-delbuda@bfkh.gov.hu](mailto:epitesugy-delbuda@bfkh.gov.hu)

Tárgy: Budapest II. kerület, Vérhalom tér 7/b szám alatti, 15365/35 helyrajzi szám alatti ingatlan.

Villaépület átalakításának és új terepszint alatti garázs létesítésének építési engedély iránti kérelem ügye.

Ügyfél neve:

Flovestor Passage Kft.

Ügyfél címe:

1061 Budapest VI. kerület, Paulay Ede utca 3.

Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) hatáskörében eljárva meghozom az alábbi döntést.

H A T Á R O Z A T

A Flovestor Passage Kft. (1061 Budapest VI. kerület, Paulay Ede utca 3. Albrecht Flórián Wilhelm ügyvezető, a továbbiakban **Építető**) által az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer (a továbbiakban: ÉTDR) felületén keresztül **benyújtott, a Budapest II. kerület, Vérhalom tér 7/b szám alatti, 15365/35 helyrajzi számú, az Építető kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanon (a továbbiakban: tárgyi ingatlan) meglévő villaépület átalakítására, abban 977,09 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű, összesen 4 lakás kialakítására, 1 db gépészeti felvonó berendezés létesítésére, és az épülettől különállóan, az ingatlan déli, utcafronthoz közel eső területén, gépkocsi behajtó kialakításával terepszint alatti, 8 állásos, 294,66 m<sup>2</sup> alapterületű – zöldtetővel kialakítandó - mélygarázs építésére – az alábbi feltételekkel –**

a z é p í t é s i e n g e d é l y t m e g a d o m .

**Funkciók és terület kimutatások szintek szerint:**

**A FŐÉPÜLETTŐL KÜLÖNÁLLÓ TEREPSZINT ALATTI MÉLYGARÁZS: 294,66 m<sup>2</sup>**

**FŐÉPÜLET:**

**P1 PINCESZINT:** tárolók, 77,47 m<sup>2</sup>

**FÖLDSZINT:**

**L1 lakás: 144,11 m<sup>2</sup>+ fedett terasz: 21,93 m<sup>2</sup>**

Közös terület: 49,65 m<sup>2</sup>

**1.EMELET:**

**L2 lakás: 26,53 m<sup>2</sup>**

**L3 lakás: 144,95 m<sup>2</sup>+ terasz: 21,56 m<sup>2</sup>**

közös terület: 19,47 m<sup>2</sup>

**TETŐSZINT:**

**L4 lakás: 135,19 m<sup>2</sup>+ terasz: 22,25 m<sup>2</sup>**

közös terület: 19,32 m<sup>2</sup>

**Mindösszesen: 977,09 m<sup>2</sup>**

Dél-Budai Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztály

Cím/Levelezési cím: 1012 Budapest, Logodi u.38-40. Postacím: 1537 Budapest, Pf.:403.

Tel: +3617959003, +3617959056 - E-mail: [epitesugy-delbuda@bfkh.gov.hu](mailto:epitesugy-delbuda@bfkh.gov.hu) - Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)

Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK ÉÖF DBÉO / KRID: 422374158

**Jelen építési engedély a következő 1 db új gépészeti felvonó berendezés létesítésére vonatkozik.**

Darabszám:	1 db
Jellege, rendeltetése, típusa:	személyfelvonó
Teherbírása:	630 kg / 8 személy
Menetsebessége:	1,00 m/s
Emelőmagassága:	10,40 m
Megállók száma:	4
Használat:	mindenki által
Vezérlés módja:	szimplex, legyűjtő

**Jelen engedély a fakivágásra, illetve útcsatlakozás (kapubejáró) kialakítására, továbbá kerítés építésére nem vonatkozik, arra szükség esetén a jegyzőtől vagy polgármestertől külön engedélyt kell kérni.**

**A BFKH-nak az engedély elbírálása során tett kikötései:**

**Műszaki biztonsági szempontból tett kikötések a következők:**

1. A létesítmény használatbavételi engedélyezési eljárásában során műszaki biztonsági kérdéseket vizsgálni kell.
2. Az új felvonó berendezés használatbavételi dokumentációjához csatolni kell a Felvonó rendelet szerinti használatbavételi alkalmassági nyilatkozatokat.
3. A felvonó használatbavételi dokumentációjához csatolni kell a berendezések karbantartására kötött érvényes karbantartási-, javítási szerződés másolatát.

**Műszaki biztonsági szempontból tett figyelemfelhívások a következők:**

1. Az elkészült felvonó berendezést használatba venni csak használatbavételi engedély birtokában lehet.
2. Az engedélyezési záradékkal ellátott tervtől eltérni csak előzetes engedély alapján szabad.
3. A létesítmény használatba vételekor a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásain kívül a külön rendeletben előírt műszaki biztonsági engedélyezési és vizsgálati eljárások lefolytatását kell kérelmezni.

**Környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból tett kikötések a következők:**

- A kivitelezés során esetlegesen észlelt üregesedést, barlang vagy barlangra utaló nyomok előfordulását az építési munka azonnali leállítása mellett kérem jelenteni Környezetvédelmi Hatóságnak és a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságnak
- A kivitelezési munkák során esetleg előkerülő barlangok állagának, állapotának megőrzéséért, az esetlegesen bekövetkező károkozásért az építető teljes anyagi felelősséggel tartozik.
- Az ingatlanon a vízzáróan burkolt felületek kiterjedése az építkezés befejezését követően sem növekedhet a KÉSZ rendeletben az adott zónára meghatározott %-os érték fölé.

**Az örökségvédelmi szakkérdéseket vizsgáltam, ezek vonatkozásában az alábbi kikötéseket teszem:**

1. A tervezett beruházás földmunkáit csak régészeti megfigyelés mellett lehet végezni. A régészeti megfigyelést 1 nappal korábban a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Kormány rendelet (a továbbiakban: 68/2018R.) 29. § alapján be kell jelenteni, annak elvégzését jegyzőkönyvben kell rögzíteni. (Amennyiben a régészeti megfigyelés során a régészeti dokumentálás régészeti bontómunkát igényel, akkor a régészeti bontómunkát régészeti megfigyelés keretében kell elvégezni. A régészeti bontómunka megkezdését a BFKH Örökségvédelmi Osztályának, a 68/2018R. 7. sz. melléklete szerinti tartalommal be kell jelenteni.)
2. A régészeti megfigyelés során előkerülő objektumok, jelenségek, leletek szakszerű feltárása és dokumentálása elengedhetetlen, így szükség esetén próba és megelőző régészeti feltárást kell végezni. Ha a régészeti megfigyelés során előkerült régészeti lelőhely vagy lelet a kivitelezés hátráltatása nélkül régészeti bontómunka keretében nem tárható fel, a régészeti megfigyelést végző intézmény haladéktalanul értesíti BFKH-t a szükséges intézkedésekről a bejelentés kézhezvételétől számított öt napon belül dönt. A régészeti megfigyelés során előkerülő régészeti lelőhelyek feltárási módjáról és feltételeiről jogszabályban meghatározottak szerint a hatóság dönt. A régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.
3. A régészeti szakfeladatok elvégzésére Beruházónak a feltárással jogosultsággal rendelkező intézménnyel szerződést kell kötnie.

4. A régészeti szakfeladatok elvégzésére a Budapesti Történeti Múzeum (1250 Budapest, Szent György tér 2. Pf.: 4. továbbiakban: BTM, Ásatási Projektiroda, 1014 Budapest, Szent György tér 2. sz.) jogosult. A BTM a régészeti szakfeladat (régészeti megfigyelés) ellátását csak az Építetővel megkötött megállapodást követően kezdheti meg.

5. A szakfelügyeletekről szóló jegyzőkönyvet BFKH Örökségvédelmi Osztályának meg kell küldeni.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a régészeti megfigyelés elmulasztása esetén a jelen engedély jogosultját örökségvédelmi bírsággal kell sújtani.

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Alpolgármestere a XXXV/758-3/számú, 2023. 09. 20-án kelt településképi véleményében a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre javasolta, továbbá tájékoztatta Építetőt az építkezéssel összefüggésben a kivágandó fák pótlása tekintetében és a településképi bejelentési eljárások lefolytatása szükségességéről.**

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

1. A használatbavételi engedély megindításakor az akkor érvényben lévő, a meglévő épület átalakítására vonatkozó energetikai jogszabályoknak kell eleget tenni.
2. **A tartószerkezet kivitelezési munkálatai csak tartószerkezeti tervező irányítása mellett végezhetőek**, melyet az e-naplóban – ellenőrizhető módon – dokumentálni kell.
3. Felhívom az Építető figyelmét, hogy a kivitelezési tevékenység és a használat során 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.**
4. Az építési munkaterületet a kivitelezés megkezdése előtt **kerítéssel kell körülvenni**, és az idegen, illetéktelen személyek építési területre történő bejutását és a balesetveszélyes állapot kialakulását meg kell akadályozni.
5. 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.
6. A csapadékvizek távol tartásáról mind az építkezés ideje alatt, mind a végleges kialakítás után gondoskodni kell.
7. 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, szükség esetén figyelembe véve a tolongó tömeg okozta hatásokat is. Az üvegezést tartalmazó korlátot biztonsági üvegezéssel kell kialakítani.
8. 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.
9. A biztonságos gyalogos közlekedés céljára az 1,0 m-nél hosszabb vízszintes vetületű lépcsőt, rámpát, lejtőt fogódkodóval kell tervezni és megvalósítani.
10. Az építési tevékenység során az útpálya nem vehető igénybe tárolási, rakodási célokra. A közút területének nem közlekedési célú igénybeviteléhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges (a Fővárosban a közútkezelő mellett a közút forgalomtechnikai kezelőjének is minden esetben nyilatkoznia kell.)
11. Az építési tevékenység során a közutat, közúti jelzéseket megrongálni, beszennyezni, a közútra a közlekedés biztonságát vagy zavartalanságát hátrányosan befolyásoló tárgyat kitenni nem szabad.

**Felhívom a figyelmet, hogy az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj- és rezgésterhelési határértékeit a zajtól védendő területeken (lakóterület stb.) a külön jogszabályban előírtak szerint be kell tartani.**

**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 nem mentesíti az Építetőt az építési tevékenység megkezdéséhez szükséges más hatósági engedélyek, nyilatkozatok vagy hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól.**

**Az építésügyi hatóság engedélye az építési munkával – így többek között az építési jogosultsággal – kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.**

**Az engedély hatálya:**

**Ez az építési engedély a véglegessé válásának napjától számított 4 évig hatályos. A hatályossága alatt, ha az építési tevékenységet – az építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdték, akkor az építési tevékenység megkezdésétől számított 6 éven belül az építménynek használatbavételi engedély megadására alkalmassá kell válnia.**

**Az építési engedély hatálya nem hosszabbítható meg.**

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

Az engedélyt az építető **jogutódja csak akkor használhatja fel, ha a jogutódlás tudomásul vételéről dönt az építésügyi hatóság**, és így az építésügyi hatósági eljárás alapjául szolgáló jogviszonyban a polgári jog szabályai szerint az építető vagy a kötelezett (jogelőd) helyébe (annak halála vagy jogutódlással történő megszűnése, illetve önkéntes belépés következtében) az eljárás folyamán vagy annak végleges lezárását követően jogutód lép.

Az Építető jogutódja a jogutódlás tudomásulvételtől szóló döntés véglegessé válását követően felhasználhatja az építésügyi hatósági engedélyt.

Felhívom építető 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.

**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**

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

Az építési engedélyhez nem kötött eltérést az elektronikus építési naplóban a jogszabályban meghatározottak szerint kell dokumentálni, mely **megvalósulási állapotot tartalmazó dokumentáció a használatbavételi engedélyezési vagy használatbavétel tudomásulvételi eljárás megindításának feltétele.**

**Felhívom Építető figyelmét arra, hogy az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenység meghatározott tartalmú és részletezettségű kivitelezési dokumentáció alapján végezhető.**

Az **Építető** felel:

- az építőipari kivitelezési tevékenység megvalósításához szükséges hatósági engedélyek megszerzéséért, szerződések megkötéséért,
- az építési beruházás teljes fedezetének biztosításáért,
- az engedélyezési és kivitelezési terv tervezője, az építési műszaki ellenőr, valamint a kivitelező kiválasztásáért,
- az építésügyi hatósági engedély építésügyi vagy építésfelügyeleti tudomásulvétel megszerzéséért,

- a végleges építésügyi hatósági engedély és a hozzá tartozó, jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció meglétéért, és az azokban foglaltak betartásáért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges jogszabályban előírt dokumentumok (tervek) meglétéért,
- az építési napló készenlétbe helyezéséért,
- az építési munkaterület átadásáért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért,
- azért, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg,
- azért, hogy az építési napló a hatósági ellenőrzések és eljárások során az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság rendelkezésére álljon,
- jogszabályban meghatározott esetekben személyes adatok közléséért és jogszabályban meghatározott esetekben a megjelölt adatok bejelentéséért.

**A Kivitelező felel:**

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

- az építési tevékenység megvalósítása során legalább a kivitelezési dokumentációban meghatározott, elvárt műszaki teljesítménnyel rendelkező építési termék beépítéséért,

**A felelős műszaki vezető felel:**

- az építményfajtának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultságának meglétéért,
- a szakmunka irányításáért,
- kormányrendeletben meghatározott feladatai körében - az építmény, építményrész végleges építési engedélynek és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési terveknek, illetve a jogszabályban meghatározott kivitelezési dokumentációnak a megfelelő megvalósításáért,
- az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásáért,
- a munkálatok végzésének szakszerűségéért
- az építési-szerelési munkára vonatkozó jogszabályok (szakmai és minőségi követelmények), munkavédelmi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, műemlékvédelmi, természetvédelmi, közegészségügyi és más kötelező hatósági előírások, továbbá az építésügyi hatósági (létesítési) engedélyek betartásáért, azok betartásának az általa vezetett építkezésen való ellenőrzéséért,
- az építési napló vezetéséért, ellenőrzéséért és lezárásáért, ha erre a kivitelezőtől megbízást kapott,
- az építőipari kivitelezési tevékenység munkafolyamatainak szakszerű megszervezéséért,
- a kivitelezés során a minőségi követelmények biztosításáért, a technológiai, a munkavédelmi és az egészségügyi előírások betartásáért,
- a kitűzés helyességének, valamint a geotechnikai és egyéb vizsgálatok megtörténtének ellenőrzéséért,
- a minőségi vizsgálatok és mintavételek elvégeztetéséért,
- az azonnali intézkedést igénylő építési műszaki feladatok meghatározásáért és irányításáért,
- a kivitelezési tervektől eltérő, nem építési (létesítési) engedélyköteles kivitelezésnek az építési naplóban történő feltüntetéséért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor, az építési napló alapján a külön jogszabály szerinti hulladék nyilvántartó lap kitöltéséért és az építetőknek történő átadásáért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően a szakterületére vonatkozó – külön rendelet szerinti tartalmú - nyilatkozat megtételéért annak érdekében, hogy a fővállalkozó kivitelező az építési napló összesítő lapján meg tudja tenni nyilatkozatát,
- az átadás-átvételi eljárásban és a használatbavételi engedélyezési eljárásban való közreműködéséért és az ehhez szükséges nyilatkozatok megtételéért,
- a külön jogszabályban meghatározott tartalmú alvállalkozói teljesítésigazolás kiállításáért és átadásáért vagy megküldéséért az alvállalkozó részére, valamint rögzítéséért az építési naplóban, az alvállalkozó kivitelező által megküldött, teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől - ha szerződés vagy jogszabály átadás-átvételi eljárást határoz meg, ennek lezárásától - számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül,
- az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyiségének naprakész vezetéséért és az építetők értesítéséért, ha az építési-bontási hulladék mennyisége eléri az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló jogszabályban előírt küszöbértéket,
- annak ellenőrzéséért, hogy az építménybe csak a tervező által a kivitelezési dokumentációban meghatározott, a külön jogszabály szerinti, legalább az elvárt műszaki teljesítményű építési termék kerüljön beépítésre, és a szakszerű beépítés ellenőrzéséért,
- az építési naplóban történő rögzítés mellett a tervező által a kivitelezési dokumentációban megjelölt építési termék helyett a megadottal azonos vagy annál jobb teljesítményértékű helyettesítő építési termék kiválasztásáért a tervező jóváhagyásával és az építetők egyetértésével,
- az alvállalkozó kivitelezővel, az alvállalkozó kivitelezők felelős műszaki vezetőivel és a szakági felelős műszaki vezetőkkel való együttműködéséért, a velük történő egyeztetések koordinálásáért, tevékenységük összehangolásáért,
- a használatbavételi engedélyezési eljáráshoz szükséges felelős műszaki vezetői nyilatkozat megadásáért az alvállalkozói és a szakági felelős műszaki vezetői nyilatkozatok alapján
- a természetes építőanyagok és a bontott építési termékek - szükség szerint szakértővel történő - vizsgálatát követően azok kezeléséről, építési célra való megfeleléséről, ismételt felhasználhatóságáról, beépíthetőségéről való döntéséért és a döntés építési naplóba bejegyzéséért.

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

Építménybe építési terméket csak az építményekre vonatkozó alapvető követelmények teljesülése mellett szabad betervezni, illetve beépíteni. Az építési termék akkor teljesíti az alapvető követelményeket, ha a tervező az építészeti-műszaki dokumentációban a külön rendelet szerint állapítja meg a beépítendő építési termékek alapvető jellemzői tekintetében azok elvárt teljesítményét, és a beépítés során a tervező előírásai mellett, figyelembe veszik az építési termék gyártójának a termék teljesítményére vonatkozó nyilatkozatát és a tárolására, szállítására, beépítésére vonatkozó előírásait is.

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

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

- a) az építőipari kivitelezési tevékenység időtartama előreláthatóan meghaladja a 30 munkanapot és egyidejűleg ott több mint 20 fő munkavállaló végez munkát; 10
- b) a tervezett munka mennyisége meghaladja az 500 embereket.

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.

Felhívom Építető figyelmét arra, hogy az engedélyezett építési munkák kivitelezése során a következő esetekben kötelező építési műszaki ellenőrt megbíznia:

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

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

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

Felhívom **Építető** figyelmét, hogy minden építésügyi hatósági engedélyhez kötött kivitelezési tevékenység végzéséről **építési naplót kell vezetni**. Az építőipari kivitelezési folyamat résztvevői **az előírt építésnapló-vezetési, -ellenőrzési és -bejegyzési kötelezettségüket** az építési beruházáshoz rendelt, az építésügyért felelős miniszter által működtetett internetes alapú **elektronikus építési napló** (továbbiakban: **e-napló**) **alkalmazása segítségével kötelesek teljesíteni**. Az építető az elektronikus építési napló alkalmazás készenlétkébe helyezését elektronikusan az OÉNY elektronikus építési napló alkalmazási felületén keresztül kezdeményezi az üzemeltetési szabályzatban foglaltak szerint. (Az e-napló használatához szükséges regisztrációt az [ugyfelkapu.magyarorszag.hu](https://enaplo.magyarorszag.hu) oldalon lehet kezdeményezni, az e-naplóba bejelentkezni pedig a <https://enaplo.e-epites.hu/enaplo> oldalon lehet.)

Az építési munkaterület átadása előtt az építető köteles az e-építési naplót, majd ezt követően az első elektronikus építési főnaplót - a vállalkozó kivitelező adatainak megadása mellett - készenlétkébe helyezni. Az építető az e-építési napló alkalmazási felületén az építési munkaterületet átadja a vállalkozó kivitelezőnek. Az e-főnapló megnyitottá válik, miután a vállalkozó kivitelező a munkaterület átadását elfogadta. Az építési munkaterület átadását az építési naplóban - eseti bejegyzés mellett - az első e-főnaplóban rögzíteni kell, ezt követően lehet a helyszínen az építési munkavégzést elkezdni.

Az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építtető az építési munkaterületet a szerződés szerint átadja a fővállalkozó kivitelező részére. Az alvállalkozó kivitelező részére az építési területet a megrendelő vállalkozó kivitelező adja át.

**Felhívom a figyelmet, hogy abban az esetben, ha az Építtető az építési tevékenységgel érintett teleknek, és a rajta álló építménynek nem a kizárólagos tulajdonosa, az építési munkaterület fővállalkozó kivitelező részére történő átadását a telek, építmény, építményrész tulajdonosának külön nyilatkozatban kell tudomásul vennie és azt az építési naplóhoz csatolnia.**

**Az előzőekben leírt nyilatkozat hiányában az építési munkaterület nem adható át a fővállalkozó kivitelező részére, az építési napló nem nyitható meg és a kivitelezés nem kezdhető meg.**

**Felhívom a figyelmet arra, hogy az építésfelügyeleti hatóság az elektronikus építési naplóba történő egyidejű bejegyzéssel megtiltja az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását, ha az építési munkaterület átadására vagy építőipari kivitelezési tevékenység folytatására a telek, építmény vagy építményrész tulajdonosainak az előzőekben meghatározott nyilatkozat hiányában kerül sor.**

Az építési naplót naprakész állapotban kell tartani úgy, hogy minden munkavégzési napon történjen bejegyzés. Ha munkavégzés nem történik, napi jelentés nem szükséges, viszont ezt a tényt - a várható munkafolytatási nap megjelölésével - az utolsó munkavégzési napon be kell jegyezni. Az építési naplót az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ideje alatt – a külön jogszabályban foglaltak figyelembevételével - az építési munkaterületen hozzáférhetővé kell tenni.

Az építésügyi hatóság az e-építési napló készenlétét megszünteti, ha

- az e-főnaplót az építésügyi hatósági engedély hatályossága alatt nem nyitottak meg,
- az építtető az elkészült építményre végleges használatbavételi engedéllyel rendelkezik vagy a használatára tudomásulvétellel jogosulttá vált, vagy
- a használatbavételi engedélyhez előírt kikötés esetén, ha a teljesítés igazolás feltöltése megtörtént.

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

**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. Ennek betartásáért a tervező felel.**

**A megkezdett építési-szerelési munkákra vonatkozó, jóváhagyott engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak, valamint az ezek alapján készített kivitelezési dokumentációnak az építési munkaterületen rendelkezésre kell állniuk.**

**Az építési kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építési munkaterületen a közterületről jól látható helyen táblán fel kell tüntetni:**

- a) az építtető 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) építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építtetői fedezetkezelő megnevezését és elérhetőségét,
- f) az építőipari kivitelezési tevékenység szerinti építési műszaki ellenőr nevét, nyilvántartási számát és névjegyzéki jelét.

A tervezett építési munkák kivitelezése során keletkező építési és bontási hulladékok kezelésére vonatkozóan a következőkre hívom fel a figyelmet:

- A tevékenységet a hulladékképződés megelőzésével, a keletkező hulladék mennyiségének és veszélyességének csökkentésével, a hulladék hasznosításával, környezetkímélő ártalmatlanításával kell végezni.

Felhívom építtető figyelmét arra, hogy **az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően, a használatbavételi engedély megadásáról szóló döntés kézhezvételét követő harminc napon belül - 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, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet a környezetvédelmi hatósághoz (Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási Főosztálya, címe: 1072 Budapest, Nagydíófa u. 10-12. szám) kell benyújtani.**



Építető köteles az építési tevékenységgel érintett ingatlan előtti közút, ill. az ingatlan körüli járdák, járdaszegélyek, lépcsők, korlátok stb. helyreállításáról gondoskodni – amennyiben az építkezés alatt károsodott – legkésőbb a használatbavételi engedély megkéréséig.

Építető köteles megakadályozni, hogy az építkezésen dolgozó járművek a közutat beszennyezzék, s amennyiben az mégis megtörténne, kötelesek intézkedni a közút megtisztítására. A közút megtisztításával kapcsolatos munkálatok megrendelhetők a Fővárosi Közterület-fenntartó Zrt.-nél.

Felhívom a figyelmet, hogy a fenti kötelezettség elmulasztása szabálysértési eljárást von maga után.

Fentiek elkerülése érdekében ajánljuk például a mobil sárrázó rács vagy más hatékony eszköz alkalmazását.

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

A közterület-használatra vonatkozó megállapodást kerületi polgármesteri hivatalnál kell megkötni, a közterület igénybevétele előtt.

**A tervezett építési tevékenység befejezését követően, annak rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor - a használatbavétel előtt – az építetőnek használatbavételi engedélyt kell kérnie, továbbá az épület szükség esetén a kéményseprő-ipari tevékenységről szóló törvényben meghatározott esetben szén-monoxid érzékelő berendezés elhelyezése után használható.**

Az építető köteles – a kérelem benyújtása előtt, a kivitelezés befejezését követően – a kivitelezéssel kapcsolatban létesített felvonulási létesítményeket elbontani, és az ingatlan környezetét rendezni.

#### **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.**

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

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

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

Akinek jogát, jogos érdekét a közigazgatási tevékenység vagy az azzal előidézett helyzet fenntartása sérti, a közvetlenül fenyegető hátrány elhárítása, a vitássá tett jogviszony ideiglenes rendezése, illetve a jogvítára okot adó állapot változatlan fenntartása érdekében a bíróságtól az eljárás során bármikor azonnali jogvédelmet kérhet.

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

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

Ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz. Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben, az alperes a védíratban kérheti. Tárgyalás tartása a perbelépési kérelemben, illetve a perbevonásától vagy 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, akít a bíróság eljárásában erre kötelez.

A keresetlevél előterjesztésére nyitva álló időben, a vonatkozó iratanyag **BFKH** Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály **Dél-Budai Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztályán** (1012 Budapest, Logodi

utca 38-40. III. emelet), telefonon előre egyeztetett időpontban, ügyfélfogadási időben (hétfőn: 13<sup>00</sup> órától – 16<sup>00</sup> óráig, szerdán: 8<sup>00</sup> órától – 16<sup>00</sup> óráig) megtekinthető.

Eljárásom során egyéb eljárási költséget nem állapítottam meg.

## INDOKOLÁS

Építető az ETDR rendszerben a tárgyi ingatlanon meglévő villaépület átalakítására vonatkozóan építési engedélyezési eljárást kérelmezett a BFKH-nál.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló **2016. évi CL. törvény** (a továbbiakban: **Ákr.**) **35. § (1)** bekezdése kimondja, hogy a kérelem az ügyfél olyan nyilatkozata, amellyel hatósági eljárás lefolytatását, illetve a hatóság döntését kéri jogának vagy jogos érdekének érvényesítése érdekében.

Az eljárás megindulásáról az érintett ügyfelek tájékoztatása az ügyben megtörtént.

**Az építési engedély iránti kérelmet és mellékleteit megvizsgálva, a tervezett építési munkák tekintetében a hatályos jogszabályi előírásokban foglaltakra figyelemmel a következőket állapítottam meg:**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban **Étv.**) **34. § (1)** bekezdése szerint építési tevékenység megkezdéséhez és folytatásához jogszabályban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság eljárásának lefolytatása szükséges.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló **312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** (továbbiakban: **312/2012. R.**) az építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek körében az e rendelet szerinti **1. számú melléklet**ben a tervezett építési munkák nem szerepelnek, így jelen esetben - a **312/2012. R. 17. §**- ában foglaltakat is figyelembe véve - **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 kérni. Az építésügyi engedélyezési eljárásban a műszaki biztonsági feladatkörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal műszaki biztonsági szakkérdésként vizsgálja a felvonó vagy a mozgólépcső létesítése, áthelyezése, átalakítása, használatbavétele vagy bontása feltételeit. (5) Nem szükséges az (1) és a (2) bekezdésben meghatározottak szerint hatósági engedélyt kérni kistehervonó, valamint a 0,15 m/s-nál nem nagyobb névleges sebességű, 3 méternél kisebb emelőmagasságú, személyszállításra is szolgáló felvonó (emelő) létesítése, áthelyezése, e rendeletben felsorolt főbb műszaki adatainak megváltoztatásával járó átalakítása, használatbavétele, veszélytelenítés utáni ismételt üzemeltetése és bontása (megszüntetése) esetében. (6) Az üzemeltetőnek előzetesen be kell jelentenie a Hatóság részére az (5) bekezdésben hivatkozott berendezések létesítését, áthelyezését, e rendeletben felsorolt főbb műszaki adatainak megváltoztatásával járó átalakítását, használatbavételét, veszélytelenítés utáni ismételt üzemeltetését és bontását. Az üzemeltetőnek a bejelentéséhez - annak tárgyától függően - a 2. melléklet I., II. vagy III. Fejezetében meghatározott dokumentációt kell csatolnia.”*

A fentiek alapján **a tervezett gépészeti felvonó berendezés létesítéséhez az építésügyi hatóság engedélye szükséges.**

A **312/2012. R. 17. § (9)** bekezdése rögzíti az építési engedély iránti kérelem kötelező mellékleteinek körét. Az engedélyezésre benyújtott építésügyi-műszaki tervdokumentáció a tartalmi követelményeknek megfelel.

A kérelmezett építési tevékenységre vonatkozó építészeti-műszaki tervezésre a tervező megfelelő jogosultsággal rendelkezik.

A **312/2012. R. 6. § (1)** bekezdése és a **(3)** bekezdés **a) - c)** pontjai szerint az építési engedély iránti kérelem elbírálása során a hatóság helyszíni szemlét tarthat, valamint az építésügyi hatósági döntés meghozatalához szükséges tényállás keretében az építési tevékenység helyszínén, annak környezetében vizsgálja a döntés meghozatalának feltételeit.

A **BFKH** illetékes ügyintézője 2023. 11. 16-án a tárgyi ingatlanon, külső szemrevételezéssel helyszíni szemlét tartott, ahol megállapította, hogy az ingatlanon a műszaki leírásban szerepeltett épület áll, az építési engedély megadásához szükséges, jogszabályokban rögzített feltételek fennállnak, a munkálatok még nem kezdődtek el, továbbá a kérelem mellékleteként benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció tartalma a helyszínen tapasztaltakkal összhangban van.

Megállapítható, hogy az engedélyezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció a **312/2012. R. 8. számú mellékletében** rögzített tartalmi követelményeknek – az eljárás során hiánypótlásként csatolt iratokat is figyelembe véve – megfelel, továbbá a terveket és az azokhoz kapcsolódó műszaki leírásokat megfelelő jogosultságú építész és szakági tervezők készítették.

Az építésügyi hatósági engedély formai követelményeit a **312/2012. R. 7. § és 17. §-a** szabályozza.

Az **Ákr. 55. § (1)** bekezdése szerint törvény vagy a szakhatóságok kijelöléséről szóló kormányrendelet közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján az ügyben érdemi döntésre jogosult hatóság számára előírhatja, hogy az ott meghatározott szakkérdésben és határidőben más hatóság (a továbbiakban: szakhatóság) kötelező állásfoglalását kell beszereznie.

Tárgyi ügyben szakhatóság bevonásának szükségessége nem állt fenn.

A **312/2012. R. 11/A. § (2)** bekezdése úgy szabályoz, hogy 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. A **312/2012. R. 6. melléklet III. táblázata** szerint jelen építési engedélyezési eljárásban az építésügyi hatóságnak kell vizsgálnia meghatározott feltételek esetén az egyéb szakkérdéseket.

A fenti jogszabályhelyeken foglaltaknak megfelelően jelen döntésem rendelkező részében a műszaki biztonsági szakkérdéseket vizsgáltam, kikötéseimet feltüntettem.

A műszaki biztonsági szakkérdés tekintetében jelen döntésem rendelkező részében kikötést tettem, a tervezett építési tevékenység a kikötésekben foglaltak figyelembevételével, műszaki biztonsági érdeket nem sért.

Kikötéseimet a 146/2014 R. 2. § 10. pontja és 8. §-a alapján tettem.

A figyelemfelhívást az alábbiakban indokolom.

146/2014 R. 2. mellékletének II. pontja, illetve a 3. melléklet szerinti műszaki adatlap..

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

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

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

A 312/2012. R. 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, csanak 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 építetötől a nem megvalósított berendezésekről (más berendezések beépítéséről).

A környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdés tekintetében jelen döntésem rendelkező részében kikötéseket tettem, az építési engedély környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból tett feltételekkel megadható.

A tárgyi ingatlan a barlangtani értékek megóvásához szükséges intézkedések szempontjából a veszélyeztetettség mértéke szerint a Budapest Főváros II. Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 28/2019. (XII. 27.) önkormányzati rendelet (KÉSZ) 5. melléklete alapján „B” jelű barlangvédelmi zónában található. A KÉSZ 5. §-a rendelkezik a barlangokkal érintett területekre vonatkozó építési korlátozásokról. A KÉSZ 5. § (1) bekezdése szerint „Az - 1. és az 5.a. mellékleten feltüntetett – „A”, „B\*” és „B” zónában a természetvédelmi törvény hatálya alá nem tartozó természetes üreg, vagy annak jelenlétére utaló geológiai jel, kőzetmódosulás esetén földmunkával járó építési tevékenységet végezni csak az elvégzett üregkutatás eredményének ismeretében szabad.”

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdése értelmében e törvény erejénél fogva védelem alatt áll valamennyi barlang.

A Tvt. 23. § (3) bekezdése szerint „A (2) bekezdés alkalmazásában: a) a barlang a földkérget alkotó kőzetben kialakult olyan természetes üreg, melynek hossz tengelye meghaladja a két métert és – jelenlegi vagy természetes kitöltésének eltávolítása utáni – mérete egy ember számára lehetővé teszi a behatolást.

A Tvt. 48. § (1) bekezdése értelmében a barlang védettsége kiterjed bejáratára, teljes járatrendszerére, a befoglaló kőzetére, képződményeire, formakincsére, bármilyen halmazállapotú kitöltésére, természetes élővilágára, továbbá a mesterségesen létrehozott, bejáratú vagy barlangrészeket összekötő szakaszára.

A Tvt. 50. § (5) bekezdése értelmében bármilyen ingatlanon végzett tevékenység következtében feltárt barlangok esetén, a (3) bekezdés szerinti barlangbiztosítási munkák költségeit annak kell fedeznie, akinek érdekében, ennek hiányában beavatkozása nyomán a barlangkiépítési munkák elvégzése szükségessé vált. A barlangvédelmi zónában építmény alapozási földmunkái során, amennyiben potenciálisan üregesedésre alkalmas alapkőzetet érint, barlangra, üregesedésre utaló nyom előkerülése nem zárható ki egyértelműen. A még ismeretlen barlangok helyzetének, felszín alatti kiterjedésének és jellegének megismerése nemcsak tudományos jelentőségük és védelmük, de a felszín közeli kritikus 10 m-es zónában az emberi létesítmények, épületek biztonsága szempontjából is indokolt.

Zaj- és rezgésvédelmi ügyekben a hatósági jogkört a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet) 4. §-a szabályozza. A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 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 mellékletben felsorolt esetekben. Az építési tevékenység a gazdasági tevékenységek statisztikai osztályozását alapul véve a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 1. számú mellékletének felsorolásában szerepel: „41 épületek építése”. Zajvédelmi szempontból megállapítottam, hogy a lakórészlegben beépített/beépítésre kerülő gépi berendezések magánszemélyek háztartási igényeit elégítik ki, ezért a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés c) pontja szerint nem tartoznak e rendelet hatálya alá. Fentiek alapján Környezetvédelmi Hatóságnak tárgyi építmény tekintetében, sem az építési tevékenységből, sem az üzemeltetésből származó zajterhelés kapcsán nincs hatósági jogköre, így jelen eljárásban a zaj- és rezgésvédelmi szakkérdés vizsgálat feltételei nem állnak fenn.

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 36. § (1) bekezdése alapján, Környezetvédelmi Hatóság hatáskörébe tartozó légszennyező pontforrás nem létesül.

Az építőipari kivitelezési munkák során diffúz légszennyező anyag kibocsátás előfordulhat, illetve az építési hulladékok elszállításakor a szállított anyag által okozott kiporzásból levegőterhelés lehetséges, azonban az építkezés volumenét tekintve, tárgyi ingatlan környezetében jelentős környezetterhelés nem éri a környezeti elemeket, az emisszióban viszonylag kis mértékű növekedés jelentkezik, technológiai eljárások és egyéb műszaki megoldások (nedvesítés, locsolás, porháló, ponyva stb.) alkalmazásával a kibocsátások csökkenthetőek, megelőzhetőek.

Az építőipari kivitelezési tevékenység során keletkező hulladékok elhelyezését, továbbadását illetően a hulladékgazdálkodási előírásoknak való megfelelés ellenőrzése építésügyi engedélyezési eljárásban nem vizsgálendő szakkérdés.

Az örökségvédelmi szakkérdésekkel kapcsolatos kikötéseimet az alábbi jogszabályhelyek alapján tettem:

A beruházással érintett terület a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban Kötv.) 7. § 35. pontja alapján, a Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkárság Hatósági Nyilvántartásában 70015-ös azonosító számon szereplő régészeti lelőhely. 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. (IV.09.) Korm. rendelet 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 tervezett földmunkák idejére jelen döntésem rendelkező részében a Kötv. 22. § (1) bekezdésében előírtak alapján megelőző feltárást írtam elő. A Kötv. 22. § ((3) bekezdés ad és ae) pontjai értelmében a megelőző feltárás módszereként régészeti megfigyelés is alkalmazható. A régészeti szakfeladatok elvégzésére jogosult intézmény a Kötv. 22. § (5) értelmében Budapesten, a Budapesti Történeti Múzeum. A beruházónak a régészeti földmunkák megvalósítását lehetővé tevő kötelezettségéről a Kötv. 23. § (2) bekezdése rendelkezik. A régészeti bontómunkáról a 68/2018. R. 35. § (1)-(2) bekezdése, az előkerült régészeti lelőhelyről vagy leletről Kötv. 24. § (2) bekezdése, valamint a 19. § (2) bekezdése, a régészeti feltárás elvégzésére jogosultak köréről a Kötv. 20. § (4) bekezdésének b) pontja, az örökségvédelmi bírságról a Kötv. 82.-85 § rendelkezik.

Budapest Főváros II. kerületi Polgármesteri Hivatal Alpolgármestere a XXXV/758-3/2023 számú, településképi véleményében a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre javasolta.

A településképi vélemény indokolása szerint a tervdokumentáció ÉTDR azonosítója: 202300067843.

Véleménye meghozatalánál a településképi védelméről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TKR) 41. § (3) bekezdése alapján a helyi építészeti-műszaki tervtanács 2023. 09. 13-án megtartott ülésén hozott 31/2023. (IX.13.) számú állásfoglalás észrevételeit vette figyelembe, miszerint:

*“A tervező tiszteletben tartotta az 1930-as években épült Kocsis villa építészeti megjelenését. A reprezentatív, arányos fő homlokzatot a többi homlokzati oldal mellékszereplőként veszi körbe. A hátsó homlokzaton az új bejárati traktus kialakítása nyomán megbicsaklik az épületre jellemző harmónia. A bejárat alulkezelt és a szimmetria megbontása zavarólag hat a hátsó homlokzati képre. A lépcső tér nem alkalmazkodik kellően az épület eleganciájához, a bejárat nem nyeri el méltó pozícióját, esetleg markánsabb előtető javíthatna a homlokzati megjelenésen. A keleti homlokzat ablakait célszerű lenne egymástól egyenlő távolságban kiosztani, és katonásan rendezett lyukarchitektúrát képezni, hogy a homlokzati kép illeszkedhessen a villaépület összhangjához. Az alaprajzi elrendezésnél a haránt fő falak eredeti ritmusát célszerű lenne megtartani. A manzárdtetető megnyitását visszafogottabban, mértékletesebben kell kezelni, túl sok a beharapás, ami megzavarja a homogén tető képet. Felvetődött a gondolat, hogy az eredeti „Habsburg sárga” homlokzati színt, ami a korabeli villaépítészetre jellemző hagyomány, esetleg tompább árnyalatban meg lehetne jeleníteni.”*

A TKR 41. § (1) alapján építmény építésére, bővítésére, településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárás településképi véleményhez kötött.

A benyújtott iratokat és a 31/2023. (IX.13.) számú tervtanácsi állásfoglalást áttanulmányozva megállapítottam, hogy a tervezett épület megfelel a Településrendezési kódex 44. § (3) bekezdés a) és b) pontja szerinti településképi illeszkedési követelményeknek.

Fentiek értelmében, figyelemmel a TKR. 45. § (6) a) pontjára, a rendelkező részben foglaltak szerint döntött és a benyújtott tervet engedélyezésre javasolta.

A kivágandó fák pótlásával kapcsolatos tájékoztatást a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelete alapján tett.

A településképi bejelentés köteles építési tevékenységekkel kapcsolatosan a TKR 44. § (1) bekezdése alapján adott tájékoztatást.

Az önálló jogorvoslatot a Településrendezési kódex 45. § (9) bekezdése alapján zárta ki.

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

szabad.

A Budapest II. kerület teljes területére jelenleg érvényes helyi építési szabályzat a **KÉSZ**.

A tárgyi ingatlan jelenlegi övezeti besorolása a **KÉSZ** alapján: Lk-2/SZ-24 – kisvárosias lakóterület, területe: 1845 m<sup>2</sup>

beépítési módja: szabadonálló.

±0,00 m relatív magasság: mBf. +211,75 m (földszinti padlóvonal)

A **KÉSZ 5. §**-a szerinti barlangvédelmi szabályozás alapján a „B” zónában a telek vízzáróan burkolt és terepszint alatt és fölött beépített összesített területének mértéke legfeljebb 40% lehet.

A maximális vízzáró burkolat: 40% - max. 738 m<sup>2</sup> lehet.

A Tervezett állapot szerint: 643,73 m<sup>2</sup>

A szintterületi számítás során az **Étv. 60/H. §** alapján azon épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette, e törvény erejénél fogva b) a helyi építési szabályzatban – a fővárosban a 14/A. § (2) bekezdés szerinti településrendezési tervben – meghatározott szintterületi értékbe a tetőtér-beépítés nem számít bele.

**A KÉSZ 91. §** (1) bekezdés szerint a (2) – (6) bekezdések szerinti Lk-2/SZ építési övezetek területén a figyelembe vehető telekterület és kereskedelmi szintterület – ha az építési övezet másként nem rendelkezik

a) az 1.500<sup>2</sup> m vagy annál nagyobb telekméret esetén

aa) a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a *parkolási szintterületi mutató* számításánál a telek 1.500<sup>2</sup> m feletti területének csak a fele vehető figyelembe,

ab) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;

Eszerint a beépítés mértéke és terepszint alatti mérték tekintetében telek 1.500 m<sup>2</sup> feletti területének csak a fele vehető figyelembe. A szintterületi érték a kereskedelmi egységekre vonatkozik, lakófunkció esetén a teljes telekterülettel számolható, azonban Építető a csökkentett értékre is benyújtott számítását.

#### **Előírt beépítési mutatók:**

Szintterületi mutató – általános: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>- 738 m<sup>2</sup>

Szintterületi mutató – parkolási: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> - 553,5 m<sup>2</sup>

Zöldfelület mértéke: min. 75% - 1383,75 m<sup>2</sup>

Épületmagasság: max. 7,50 m

Beépítés mértéke: max. 15% - 1672,5 m<sup>2</sup> telekmérettel számolva: 250,875 m<sup>2</sup>

Terepszint alatti beépítés: max. 25 % - 1672,5 m<sup>2</sup> telekmérettel számolva: 418,125 m<sup>2</sup>

#### **Tervezett beépítési mutatók:**

Beépítés módja: szabadonálló

Szintterület:

-általános: 0,296 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>- 546,9 m<sup>2</sup>

-parkolási : 0,18 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>- 332,88 m<sup>2</sup>

(1672,5 m<sup>2</sup> telekmérettel számolva:

megengedett ált. szintterület: 0,4 (669 m<sup>2</sup>)

tervezett ált. szintterület: 0,296 (546,9 m<sup>2</sup>)

megengedett park. szintterület: 0,3 (501,75 m<sup>2</sup>)

tervezett park. szintterület: 0,18 (332,88 m<sup>2</sup>)

Zöldfelület mértéke: 75,04 % - 1384,35 m<sup>2</sup>

Épületmagasság: nem változik

meglévő: 8,85 m

tervezett: 8,85 m

A garázs feljáró magassága: 3,22 m

Terepszint feletti beépítés: 1672,5 m<sup>2</sup> telekmérettel számolva

a meglévő villaépület tekintetében kialakult: 269,80 m<sup>2</sup>

A kialakult állapot meghaladja a megengedett értéket.

A KÉSZ 33. § (1) bekezdés ha az építési telek – meglévő épület alapján számított – beépítettségi paraméterei nem felelnek meg az építési övezetben előírt határértékeknek  
b) az épület bővíthető – az egyéb előírások betartásával –, ha  
ba) az épületmagasság meghaladja az építési övezetben előírt határértéket, de  
bb) az általános szintterület nem éri el az építési övezetben előírt határértéket.

Az újonnan épülő terepszint alatti garázshoz üvegoldalú, zöldtetővel ellátott lépcsőfelüljáró épült, melynek kialakítása a KVSZ. 33. § (1) bekezdése szerint elhelyezhető. (Egy része a terepszint alatti részhez tartozik.)  
Terepszint alatti beépítés: 1672,5 m<sup>2</sup> telekmérettel számolva: 24,37% - 407,62 m<sup>2</sup>  
A KÉSZ 58 (5) bekezdés szerint a telek terepszint alatti beépítettségi mértékének meghatározása során nem kell beszámítani

a) a terepszinten fedett és zöldtetővel kialakított

aa) levezető lépcső,

ab) a gépkocsilehajtást biztosító épületen kívüli rámpa, alagút.

Eszerint a terepszint alatti beépítés számítása során a garázból a terepszint felé vezető lépcsőhöz tartozó terület nem számolandó.

A tervezett építési munka a tervdokumentáció, a tervező által elvégzett tételes számítások szerint a KÉSZ vonatkozó előírásainak megfelel, az épületet építési helyen belül helyezték el.

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 országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **OTÉK**) rögzíti.

A benyújtott tervdokumentáció az **OTÉK** vonatkozó előírásainak megfelel.

Az épület használatához szükséges, az **OTÉK 10.§ (3a), 42. § (2) és (2a)** bekezdésében, 4. számú melléklete és a KÉSZ 4/b. melléklete alapján 1 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden lakás önálló rendeltetési egysége után. A Lakások száma: 4 db. A személygépkocsi parkolók száma: 8 db, elhelyezésük, valamint a kerékpár állások kialakítása az újonnan kialakított mélygarázsban történik.

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

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

**Az építésügyi hatósági engedély feltételeit, figyelemfelhívásait és a tájékoztatást az Étv. 38. §, 40-44.§, a 312/2012. R. 20-22. §, 53. §, továbbá a 191/2009. Kormr. 12-13. §, 16. § és 24-28. §-aiban, valamint az OTÉK-ban foglaltak alapján írtam elő.**

Felhívom az Építetőt figyelmét arra, hogy **az építésügyi hatóság engedélye nem mentesíti az építetőt az építési tevékenység megkezdéséhez szükséges más hatósági engedélyek, nyilatkozatok vagy hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól** az Étv. 37. § (1) bekezdése szerint.

Továbbá felhívom a figyelmet az **Étv. 37. § (2)** bekezdésében rögzítettekre, *miszerint az építésügyi hatóság engedélye az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.*

Az **Étv. 33. § (1)** bekezdése értelmében a tervező felelős:

a) az általa készített építészeti-műszaki dokumentáció (ideértve a kivitelezési dokumentációt is)

aa) műszaki tartalmának szakszerűségéért,

ab) valós állapotnak megfelelő tartalmáért,

ac) építészeti minőségéért, a tervezéssel érintett védett építészeti és természeti örökség megóvásáért,

c) az építészeti-műszaki dokumentáció készítésében (részben vagy folyamatosan) részt vevő, a tervezői feladat szakmai tartalmának megfelelő szakismerettel és jogosultsággal rendelkező szakági tervezők kiválasztásáért,

d) a szakági tervezők közötti egyeztetések koordinálásáért, terveik összehangolásáért.

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

Az **Étv. 48. § (1)** bekezdése:

„48. § (1) Szabálytalan a

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

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

A **312/2012. R. 39. § (1)** bekezdése szerint:

„39. § (1) **Használatbavételi engedély alapján** vehető használatba az a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas építmény, építményrész, amelyre az 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”.

A tárgyi építésügyi hatósági eljárásban az ügyféli kört az **Ákr. 10. §** valamint a **312/2012 R. 4. §-a** alapján állapítottam meg, tárgyi ügyben az építéssel érintett és a szomszédos ingatlanok tulajdonosai kapcsán.

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 építtető 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.”

A fent idézett jogszabályi hivatkozások alapján az ügyféli kört tehát megállapítottam, és részükre értesítést küldtem az eljárás megindításáról.

A **312/2012. R. 10. § (4)** bekezdés i) pontja alapján az értesítőben tájékoztatást adtunk az ügyfeleknek arról, hogy az az ügyfél, aki az eljárásban nyilatkozatot nem tesz, vagy kérelmet nem nyújt be, ügyféli jogát nem gyakorolhatja. A 312/2012. R. 10. § (4) bekezdésének k) pontja alapján felhívtam az eljárás megindításáról való tájékoztatásban az ügyfelek figyelmét arra, hogy – az **Ákr. 26. § (1)** bekezdésében meghatározottakon túl - ha a kapcsolattartás módjáról nyolc napon belül nem nyilatkoznak, az eljárással kapcsolatos érdemi döntésről az **ÉTDR** általános felületén milyen módon értesülhetnek.

Az eljárásba a Vérhalom tér 7/a számú Társasház, dr. Grünwald- Gergely István és dr. Gergelyné Korompay Judit jelentkeztek be ügyfélként. Kapcsolattartási módként az elektronikus rendszert jelölték meg **ETDR**.

Az eljárás során dr. Grünwald- Gergely István és dr. Gergelyné Korompay Judit az ingatlan beépítési paramétereket kérték felülvizsgálni. Valamennyi vonatkozó jogszabály összevetése alapján Építtető korrigált, a **KÉSZ** pontjai szerint részletesebb számítást nyújtottak be, melyet döntésem beépítési paraméterekről szóló része tartalmaz.

A további szomszédos ingatlantulajdonosok – nyilatkozat hiányában - az építési engedély iránti kérelmet érdemben elbíráló végső döntésről az **ETDR** általános tájékoztató felületén értesülnek.

**A közvetlenül szomszédos, Vérhalom u. 37. számú lakóépület 7 tulajdonosa tekintetében, a postai igazolás szerint az eljárás megindításáról szóló értesítő 2023. 11. 25-én tekinthető kézbesítettnek az **Ákr. 86. § (1) bekezdés a) pontja** alapján.**

Az **Ákr. 86. §** [A kézbesítésre vonatkozó szabályok] szerint:

(1) A nem elektronikus közölt iratot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt sikertelen, mert az a címzett hatósági nyilvántartásban szereplő lakcímeről vagy székhelyéről a hatósághoz \*

a) „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza, az iratot a kézbesítés második megkísérlésének napját, követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.



**Az ügyféli jogállás megállapításának kötelezettsége okán a végleges döntés meghozatala előtt a hatóságnak a kézbesítés beálltáról meg kell győződnie.**

Az **Ákr. 82. § (1)** bekezdése szerint a hatóság döntése végleges, ha azt a hatóság már – az e törvényben meghatározott kivételekkel – nem változtathatja meg. A véglegesség a döntés közzétételével áll be. Az **Ákr. 82. § (1)** bekezdése alapján jelen döntésem a közzétételével végleges.

A jogorvoslatra vonatkozó tájékoztatásom a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: **Kp.**) **39. §**-ában, az Étv. 53/I. §-ában (15 napos jogvesztő határidő), az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. §-ában foglaltakon alapul.

A kereseti kérelemben foglalt azonnali jogvédelemre, halasztó hatály kizárására irányuló kérelemre vonatkozó tájékoztatásom a **Kp. 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 **Kp. 77. § (1) és (2)** bekezdésében, az illetékre, illetékfeljegyzési jogra vonatkozó tájékoztatásom az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: **Itv.**) 56. § (1), valamint a 62. § (1) bekezdés h) pontjában foglaltakon alapul.

A **BFKH** döntési hatásköre és illetékessége az **Ákr. 9. §-án, 15. § (1) bekezdésén, 16. § (1) bekezdés a) pontján, a kormányzati igazgatásról szóló 2018. évi CXXV. törvény (Kit.) 39. § (1) bekezdésén, 41. § (1) bekezdésén, 48. § h) pontján, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén és a 31. §-án és az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. §-án alapul.**

Budapest, 2023. november 27.

**BFKH** hatáskörében eljáró,  
**dr. Sára Botond** főispán megbízásából:  
**Kecskés Gáborné Csizmazia Bernadett**  
ügyintéző

**A döntésről értesülnek:**

Építetű – ETDR

Kun István közűs képviselőn keresztül a Budapest, Vérhalom tér 7/a számú Társasház: ETDR-en

Dr.Grűnwald-Gergely István és Gergelyné Korompay Judit: ETDR-en

**ETDR általános felületén értesülnek:**

Magenta Számítástechnikai Bt.:1025 Budapest, Pentelei Molnár utca 4.

Gergely Miklós:1025 Budapest, Pentelei Molnár utca 4.

Budapest II.kerűlet Önkormányzata – 1027 Budapest, Mechwart liget 1.

Lukas Vatheuer - Németország, 59555 Lippstadt,Möller strasse 16.

Dr.Hoffer Frigyesné: 1025 Budapest, Vérhalom utca 37.

Dr.Hoffer Ilona: 1025 Budapest, Vérhalom utca 37.

Dr.Székely Istvánné: 1025 Budapest, Vérhalom utca 37.

Hoffer Frigyes: 1025 Budapest, Vérhalom utca 37.

Nagy Dóra: 1025 Budapest, Vérhalom utca 37.

Nagy Márton: 1025 Budapest, Vérhalom utca 37.

Román András: 1025 Budapest, Vérhalom utca 37.

Gömbös Csilla: 1025 Budapest, Vérhalom utca 37.

Rákóczi Lilla: 1025 Budapest, Vérhalom utca 37.