Kiadmányozta:
Geszler Szilvia

2026.10.06.

8. melléklet az előterjesztéshez

BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám:	**BP/ETDR-2601/1985-32/2026**	**Tárgy: Budapest IX. kerület, Vágóhíd utca 4-6.** szám, **38013/2 helyrajzi** számú ingatlan. **Új 87 lakást és 2 db üzletet tartalmazó vegyesrendeltetésű épület építésére, és az épületben 1 db személyfelvonó berendezés telepítésére** vonatkozó **építési engedély** iránti kérelem ügye
ÉTDR azonosító:	**202600007520**	
ÉTDR iratazonosító:	**IR-000482808/2026**	
Ügyintéző:	Nádudvari Zoltán	
Telefon:	+36-1-8964875	
E-mail:	epitesugy-pest@bfkh.gov.hu	

Ügyfél neve:	**LIVING VI. Ingatlanfejlesztő Befektetési alap**	**Melléklet: -**
Ügyfél címe:	1095 Budapest, Máriássy utca 7.	**Hiv. szám:-**

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

H A T Á R O Z A T

A **LIVING VI. Ingatlanfejlesztő Befektetési alap** (1095 Budapest, Máriássy utca 7., képviseletében eljár: GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.)) a továbbiakban: **Építtető** által az építésügyi hatóság eljárásait az építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárások elektronikus lefolytatását támogató dokumentációs rendszerben (a továbbiakban: **ÉTDR**) előterjesztett kérelmére a **Budapest IX. kerület**, **Vágóhíd utca 4-6.** szám, **38013/2** helyrajzi számú – Építtető tulajdonában álló 1257 m2 területű, „Kivett / beépítettlen terület” megnevezésű – ingatlanon **új 87 lakást és 2 db üzletet tartalmazó vegyesrendeltetésű épület építésére,** és az épületben **1 db személyfelvonó berendezés telepítésére** vonatkozóan az **építési engedély** iránti kérelem ügyében benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció alapján

az építési engedélyt – feltételekkel - megadom.

Épület rövid építészeti leírása:

A tárgyi ingatlanon a Vágóhíd utca felől megközelíthető 87 lakásos lakóépület létesül, melynek földszintjén két üzletet alakítanak ki. A gépjárművek elhelyezése a földszinten és a pinceszinten kerül elhelyezésre. A földszinten egy áthajtót alakítanak ki, a belső telkek megközelíthetősége érdekében. Az emeleti szinten egy közbenső közlekedőből nyílnak a lakások.

Alapozás: 50 cm vastagságú vízzáró monolit vasbeton alaplemez készül
Teherhordó szerkezetek: vasbeton falas és pillérvázas teherhordó szerkezet
Külső falszerkezet: homlokzati vázkitöltő vázkerámia falazat, külső felületén hőszigeteléssel ellátva
Válaszfalak: vázkerámia válaszfal szerkezetek
Tető: monolit vasbeton födémszerkezet, melyre zöldtető kerül kialakításra

A -I. pince szint összesen: 1010,88 m² nettó és egyben hasznos alapterületű.
- Előtér(előterek) + függ. közlekedő + kerékpártároló + gépészeti helyiségek:
110,01 m² nettó és egyben hasznos alapterületű.

- Teremgarázs (36 db parkolóhely): 897,97 m² nettó és egyben hasznos alapterületű

A földszint összesen: 621,78 m² nettó és egyben hasznos alapterületű.

- Lobby + közlekedő + függ. közlekedő + beavatkozási központ + kukatároló + előtér:
  61,05 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű
- Kerékpár tároló: 92,56 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű
- Teremgarázs (16 db parkolóhely): 338,82 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű

- Közcélú trafó: 37,92 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű

- **Üzlet:** 46,38 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű
- **Üzlet:** 45,05 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű

Az I. emelet összesen: 773,20 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű.
- Függ. közlekedő + közlekedő(k) + közösterület (vízesblokk):
  158,10 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű.
- 101. lakás: 47,16 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+erkély 5,52 m^2)
- 102. lakás: 42,71 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 4,69 m^2)
- 103. lakás: 43,59 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 4,69 m^2)
- 104. lakás: 43,61 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 6,22 m^2)
- 105. lakás: 43,43 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 4,86 m^2)
- 106. lakás: 49,50 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 4,82 m^2, 0,45 m^2)
- 107. lakás: 41,99 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+-terasz 11,14 m^2)
- 108. lakás: 42,41 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+-terasz 16,06 m^2)
- 109. lakás: 44,82 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+-terasz: 12,09 m^2)
- 110. lakás: 44,09 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+-terasz: 12,77 m^2)
- 111. lakás: 44,33 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+-terasz 9,68 m^2)
- 112. lakás: 29,33 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+-loggia 5,14 m^2)

Az II. emelet összesen: 727,11 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű.
- Függ. közlekedő + közlekedő(k):
  87,4 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű.
- **201. lakás:** 47,16 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 5,5 m^2)
- **202. lakás:** 42,72 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 4,69 m^2)
- **203. lakás:** 43,52 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 4,69 m^2)
- **204. lakás:** 43,61 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 6,22 m^2)
- **205. lakás:** 43,53 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 4,86 m^2)
- **206. lakás:** 49,50 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 4,82 m^2, 0,45 m2)
- **207. lakás:** 42,00 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 5,64 m^2)
- **208. lakás:** 42,41 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 5,9 m^2)
- **209. lakás:** 44,82 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 5,9 m^2)
- **210. lakás:** 44,09 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 5,9 m^2)
- **211. lakás:** 44,34 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 2,0 m^2)
- **212. lakás:** 28,08 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű
- **213. lakás:** 62,17 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+-loggia 5,19 m^2)

Az III. emelet összesen: 727,11 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű.
- Függ. közlekedő + közlekedő(k):
  87,4 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű.
- **301. lakás:** 47,16 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 5,5 m^2)
- **302. lakás:** 42,72 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 4,69 m^2)
- **303. lakás:** 43,52 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 4,69 m^2)
- **304. lakás:** 43,61 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 6,22 m^2)
- **305. lakás:** 43,53 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 4,86 m^2)
- **306. lakás:** 49,50 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 4,82 m^2, 0,45 m2)
- **307. lakás:** 42,00 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 5,64 m^2)
- **308. lakás:** 42,41 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 5,9 m^2)
- **309. lakás:** 44,82 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 5,9 m^2)
- **310. lakás:** 44,09 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 5,9 m^2)

- **311. lakás:** 44,34 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 2,0 m^2)
- **312. lakás:** 28,08 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű
- **313. lakás:** 62,17 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+-loggia 5,19 m^2)

Az IV. emelet összesen: **727,11 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű.**

- Függ. közlekedő + közlekedő(k):
  87,4 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű.
- **401. lakás:** 47,16 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 5,5 m^2)
- **402. lakás:** 42,72 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 4,69 m^2)
- **403. lakás:** 43,52 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 4,69 m^2)
- **404. lakás:** 43,61 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 6,22 m^2)
- **405. lakás:** 43,53 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 4,86 m^2)
- **406. lakás:** 49,50 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 4,82 m^2, 0,45 m2)
- **407. lakás:** 42,00 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 5,64 m^2)
- **408. lakás:** 42,41 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 5,9 m^2)
- **409. lakás:** 44,82 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 5,9 m^2)
- **410. lakás:** 44,09 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 5,9 m^2)
- **411. lakás:** 44,34 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 2,0 m^2)
- **412. lakás:** 28,08 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű
- **413. lakás:** 62,17 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+-loggia 5,19 m^2)

Az V. emelet összesen: 712,29 **m^2 nettó és** 715,47 m^2 **hasznos alapterületű.**

- Függ. közlekedő + közlekedő(k):
  87,46 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű.
- **501. lakás:** 41,0 m^2 nettó és 37,82 m^2 hasznos alapterületű
- **502. lakás:** 42,71 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 4,69 m^2)
- **503. lakás:** 43,52 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 4,69 m^2)
- **504. lakás:** 43,61 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 6,22 m^2)
- **505. lakás:** 43,53 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 4,86 m^2)
- **506. lakás:** 49,48 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 4,82 m^2, 0,45 m^2)
- **507. lakás:** 42,0 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 5,64 m^2)
- **508. lakás:** 42,39 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 5,9 m^2)
- **509. lakás:** 44,82 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 5,9 m^2)
- **510. lakás:** 44,09 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 5,9 m^2)
- **511. lakás:** 44,33 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 2,01 m^2)
- **512. lakás:** 28,08 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű
- **513. lakás:** 62,18 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+-loggia 5,19 m^2)

Az VI. emelet összesen: **699,32 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű.**

- Függ. közlekedő + közlekedő(k):
  87,38 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű.
- **601. lakás:** 26,48 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű
- **602. lakás:** 41,19 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 4,69 m^2)
- **603. lakás:** 43,51 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 4,69 m^2)
- **604. lakás:** 43,61 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 6,22 m^2)
- **605. lakás:** 43,53 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 4,86 m^2)
- **606. lakás:** 49,49 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 4,82 m^2, 0,45 m^2)
- **607. lakás:** 42,0 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 5,64 m^2)
- **608. lakás:** 42,41 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 5,9 m^2)
- **609. lakás:** 38,92 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 5,9 m^2)
- **610. lakás:** 44,09 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 5,9 m^2)
- **611. lakás:** 44,33 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 2,01 m^2)
- **612. lakás:** 28,08 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű
- **613. lakás:** 62,16 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+-loggia 5,16 m^2)

Az VII. emelet összesen: **609,05 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű.**

- Függ. közlekedő + közlekedő(k):
  70,03 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű.
- **701. lakás:** 36,35 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű
- **702. lakás:** 42,23 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+-terasz 17,89 m^2)
- **703. lakás:** 44.58 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+-terasz 15,23 m^2)
- **704. lakás:** 37,09 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ terasz 17,19 m^2)
- **705. lakás:** 66,64 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 5,64 m^2 / terasz: 8,68 m^2)
- **706. lakás:** 44,70 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 5,9 m^2, 0,74 m^2)
- **707. lakás:** 46,54 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 5,9 m^2, 0,74 m^2)
- **708. lakás:** 47,43 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+ erkély 2,01 m^2)
- **709. lakás:** 27,64 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű
- **710. lakás:** 60,75 m^2 nettó és egyben hasznos alapterületű (+-loggia 5,15 m^2)

A teljes épület összesen: 5989,25 m^2 nettó és 5986,07 m^2 hasznos alapterületű.

Jelen építési engedély az alábbi 1 db személyfelvonó berendezésre vonatkozik:

Felvonó jele - helye	L1 jelű tűzoltó felvonó
Felvonó típuscsalád	MonoSpace 4DX Pro
Felvonó típus	PW13/10-19
Darabszám	1 db
Teherbírása	1000 kg / 13 személy
Rajzszám	T26.006.E0.L1

Ez a határozat a hozzá tartozó, jóváhagyási záradékkal és bélyegző lenyomattal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltakkal együtt hatályos.

Az eljárásba bevont légügyi szakhatóság állásfoglalása:

„A légiközlekedési hatóságként eljáró közlekedési és beruházási miniszter (1357 Budapest, Pf. 6., a továbbiakban: Szakhatóság) Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (továbbiakban: Eljáró hatóság) kérelmére az alábbi állásfoglalást adja a LIVING VI. Ingatlanfejlesztő Befektetési alap (1095 Budapest, Máriássy utca 7., továbbiakban: Építtető) ügyében a Budapest IX. kerület, Vágóhíd utca 4-6. sz., 38013/2 hrsz-ú ingatlanon új építésű 87 lakásos lakóépület építésére és az épületben 1 db személyfelvonó berendezés telepítésére vonatkozó építési engedély szakhatósági állásfoglalás iránti kérelmére.

A Szakhatóság a Budapest IX. kerület, Vágóhíd utca 4-6. sz., 38013/2 hrsz-ú ingatlanon új építésű 87 lakásos lakóépület építésére és az épületben 1 db személyfelvonó berendezés telepítésére vonatkozó építési engedély megadásához légiközlekedési biztonsági szempontból

feltétel nélkül hozzájárul.

*A Szakhatóság szakhatósági állásfoglalása ellen önálló jogorvoslatnak helye nincs. A szakhatósági állásfoglalás csak az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadh*ató meg.

A Építtető a szakhatósági eljárásért fizetendő 26.000 Ft díjat megfizette és viseli.”

Az eljárásba bevont szakkérdések vizsgálata:

A tűzvédelmi szakkérdést megvizsgálva az alábbi kikötésekkel és felhívásokkal hozzájárulok:

1. A kivitelezés során olyan építési célú anyagok, késztermékek és berendezések építhetőek 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 mutatni.

2. A kivitelezői nyilatkozatokat, a felelős műszaki vezető vagy kivitelező által tett beépítési nyilatkozatot, a szakvizsga köteles tevékenységet végző személyek tűzvédelmi szakvizsga bizonyítványát a használatbavételig be kell mutatni.

3. Az épület menekülési útvonalain biztonsági világítást és menekülési útirányt jelző rendszert kell létesíteni. Biztonsági világítást kell létesíteni a tűzeseti főkapcsolót, a tűzjelző központot tartalmazó helyiségben és az odavezető útvonalakon.

4. Minden szellőzőrendszert úgy kell kialakítani, hogy a füst és a tűz átterjedését ne tegye lehetővé az egyes szintek között. Amennyiben az épületgépészeti aknák emeletközi födémek tűzállóságával megegyező tűzállósági jellemzőjű aknafalakkal biztosítják az egyes szintek közötti tűzterjedés elleni védelmet a szellőző rendszerek épületgépészeti aknákra történő csatlakozási pontjain minősített tűzgátló záróelemek (tűzgátló csappantyúk, hőhatásra habosodó betétes záróelemek vagy hőhatásra habosodó rácsok) alkalmazásával kell biztosítani.

5. A hő- és füstelvezető, füstmentesítő rendszer kialakítása feleljen meg a vonatkozó előírásoknak, tényleges műszaki megoldásokat a kiviteli tervek készítése előtt hitelt érdemlően egyeztetni kell. Továbbá a hő- és füstelvezető berendezések üzembe helyezési dokumentációját a használatbavételi engedélyezési eljárás során be kell mutatni.

6. A füstmentes lépcsőház kialakítását a kivitelezés megkezdése előtt igazolt módon egyeztetni kell.

7. A tűzterjedés elleni védelmet biztosítani kell a homlokzatokon. A tervezett kialakítást a kivitelezés megkezdése előtt igazolható módon egyeztetni kell.

8. A tűzszakaszok, kockázati egységek végleges kialakítását a kivitelezés megkezdése előtt a hitelt érdemlően egyeztetni, valamint a kialakítás megfelelőségét igazolni kell.

9. Az épület villámcsapások hatásaival szembeni védelmét biztosítani kell.

10. 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 oltóvíz mennyiség meglétét; a mérést az épület 100m-es körzetén belüli tűzcsapok egyidejű működésével kell elvégezni.

11. Az épületbe tervezett fali tűzcsap hálózatot a vonatkozó műszaki követelmények szerint kell méretezni és elhelyezni, valamint a fali tűzcsap-hálózat oltóvíz-intenzitásának meglétét a használatbavételi eljárás során mérési jegyzőkönyvvel igazolni kell.

12. Az épület területén – a védelemből kihagyható területek kivételével – beépített automatikus

tűzjelző berendezést kell létesíteni.

13. 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 használatbavételi engedélyezési eljárás során be kell mutatni.

14. Az épület Vágóhíd utca felőli homlokzatától 5-20 m tengelytávolságra lévő, legalább 6,0 m széles tűzoltási felvonulási területet kell létesíteni, mely kialakítását egyeztetni szükséges.

A fentiekben nem részletezett műszaki megoldásoknak minden tekintetben meg kell felelniük az OTSZ-ben, valamint a vonatkozó Tűzvédelmi Műszaki Irányelvekben foglaltaknak.

Felhívom a kérelmező figyelmét, hogy az épület védelmére tervezett beépített tűzjelző berendezés létesítéséhez készített műszaki tervdokumentációt engedélyeztetni kell, továbbá a telepítést követően a berendezés használatbavételét a tűzvédelmi hatóságnál be kell jelenteni legkésőbb az építmény használatbavételi eljárásáig.

Népegészségügyi szempontból az alábbi kikötésekkel hozzájárulok:

1. Az épület helyiségeinek rendeltetésüknek megfelelő szellőzéséről kell gondoskodni. A természetes szellőzéssel nem rendelkező belsőterű helyiségekben megfelelő mértékű mesterséges szellőzés kialakítása (friss levegő betáplálása, elszívása) szükséges. Mesterséges szellőztetés esetén a szellőzőrendszer hatásosságát légtechnikai bemérési beszabályozás jegyzőkönyvvel lehet igazolni.

2. Az épület hulladéktároló helyiségét padló- és falburkolata az ajtótok magasságáig mosható, fertőtleníthető legyen, benne H-M vizes tömlővéges, légbeszívó szelepes vízvételi helyet és kiöntési lehetőséget (falikút), valamint padlóösszefolyót kell kialakítani.

3. A legionárius betegség kockázatának csökkentése érdekében az épületgépészeti berendezések tervezése és kiépítése során gondoskodni kell a rendszer karbantartásához és a fertőtlenítés végrehajtásához szükséges feltételekről. A vizes gépészeti berendezéseket, amelyek működésük, karbantartásuk közben üzemszerűen bocsátanak ki aeroszolt, fokozott gondossággal kell megtervezni és üzemeltetni.

4.A vízhálózat kiépítése után a vízhálózat fertőtlenítését, majd azt követő folyatását kell elvégezni. Az egységet csak vízvizsgálatra akkreditált laboratóriumban elvégzett vízvizsgálat negatív eredménye után lehet használatba venni.

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási szempontból feltétel nélkül hozzájárulok és az alábbiakról tájékoztatom:

Az építőipari kivitelezési tevékenység során a kiporzás megakadályozása céljából:

 Az építőipari kivitelezési munkafolyamatok során a legjobb módszereket (eszközök, intézkedések stb.) kell alkalmazni a diffúz levegőterhelés minimalizálása érdekében (ponyvás takarás, porfogó háló, nedvesítés, locsolás stb.);

 az építési hulladék elszállítását zárt konténerben, vagy kiporzást és kiszóródást megakadályozó szállítójárművel, levegőterhelést kizáró módon kell végezni;

 a diffúz levegőterhelés elkerülése érdekében a munkaterület, illetve a szállítási útvonalak rendszeres tisztán tartásáról gondoskodni kell.

TÁJÉKOZTATÁS

A használatbavételi engedély iránti kérelem mellékleteként benyújtásra kerülő felelős műszaki vezető nyilatkozatának a vonatkozó szabályozás értelmében tartalmaznia kell, hogy az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyisége elérte-e az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM rendeletben [a továbbiakban: 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM rendelet] előírt mértéket.

A felelős műszaki vezető nyilatkozatának arra is ki kell térni, hogy az építési-bontási hulladékokat az előírások szerint kezelték-e, illetve az építőipari kivitelezési tevékenység befejezéséig a munkaterületről – engedéllyel rendelkező szervezet által engedéllyel rendelkező kezelőnek – hasznosításra, illetve ártalmatlanításra elszállították.

Amennyiben a keletkezett hulladékok mennyisége elérte a 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM rendelet szerinti küszöbértéket, a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 5. számú melléklet szerinti építési/bontási hulladék nyilvántartó lapot, bontási hulladékok esetén a hulladék kezelését igazoló dokumentumokkal együtt be kell nyújtani Környezetvédelmi Hatósághoz.

A keletkező hulladékokat azonosító kód szerint be kell sorolni a hulladékjegyzékről szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet 2. melléklete szerint.

A keletkező hulladékok az adott hulladékfajtára érvényes hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező kezelőnek adhatók át (hasznosításra, ártalmatlanításra).

A keletkező veszélyes hulladékok gyűjtése, kezelése stb. során a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani.

A tevékenység során keletkező hulladékokkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségre vonatkozó előírásokat a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet tartalmazza.

A vonatkozó jogszabályi előírások betartásával az építési tevékenység táj- és természetvédelmi, valamint környezetvédelmi érdeket nem sért.

Műszaki biztonsági szempontból az alábbi kikötésekkel és figyelemfelhívásokkal hozzájárulok:

1. A 2026.01.29.-én, Nagy Tamás felvonó tervező által készített, T26.006.E0.L1. számú záradékolt tervdokumentáció szerint megvalósított felvonó berendezés(ek) használatbavételi dokumentációjához csatolni kell a 146/2014 (V.5) Korm. rendelet 2. § 10. pontja szerinti használatbavételi alkalmassági nyilatkozatokat.

• a felvonó biztonsági berendezéseinek listáját,

• a gyártó vagy a felelős forgalmazó nyilatkozatát arról, hogy az általa szállított és felszerelt (felszereltetett) berendezés megfelel az engedélyezett terveknek, továbbá a szükséges beállításokat és a legalább 24 órás próbaüzemeltetést elvégezte, és a berendezés a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas;

• az üzemeltető (tulajdonos) nyilatkozatát arról, hogy a berendezés karbantartását, üzemügyeletét és - ha szükséges - vezetését hogyan oldja meg;vagy a karbantartási szerződés másolatát,

• a berendezés kiviteli dokumentációját (a 146/2014 (V.5.) Korm. rendelet 1. melléklet szerint).

• a 146/2014 (V.5) Korm. rendelet 2. § 10. pontja szerinti valamelyik nyilvántartott szervezet által, a végellenőrzési jegyzőkönyv alapján kiállított alkalmassági nyilatkozatot vagy tanúsítványt.

2. A tárgyi létesítmény használatbavételekor a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásain kívül a külön rendeletben előírt műszaki biztonsági engedélyezési és vizsgálati eljárások lefolytatását kell a Budapest Főváros Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztályától kérelmezni!

3. Az elkészült létesítményt használatba venni csak az engedélyező hatósághoz benyújtott kérelem alapján megszerzett használatbavételi engedély birtokában lehet. A nyilvántartott szervezet által kiállított alkalmassági nyilatkozat birtokában a tulajdonos (vagy meghatalmazottja) köteles a használatbavétel engedélyezését az előírt mellékletekkel az építési engedélyt kiadó hatóságtól

rásban kérelmezni. A használatbavételi engedélyezési eljárásban a Műszaki Biztonsági Hatóság közreműködő engedélyezőként vesz részt.

4. Az engedélyezési záradékkal ellátott tervtől eltérni csak előzetes engedélyem alapján szabad.

Vízügyi szempontból az alábbi kikötésekkel hozzájárulok:

1. Az építés során fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a csapadékvíz, földtani közeg és a felszín alatti víz ne szennyeződjön. A tevékenységet úgy kell végezni, hogy a felszín alatti víz, földtani közeg állapotában ne okozzon (B) szennyezettségi határértékeket meghaladó minőség romlást.

2. A felszín alatti vizek jó állapotának biztosítása érdekében tevékenység csak úgy végezhető, hogy hosszú távon se veszélyeztesse a felszín alatti vizek jó állapotát.

3. A munkálatok során csak olyan anyagok használhatók fel, melyek a felszín alatti vizeket nem károsítják. A tereprendezés során csak bizonyítottan szennyeződésmentes, a fedőképződménnyel megegyező szemcseméretű föld használható, építési törmelék használata tilos.

4. A tervezett tevékenység nem okozhatja a térség talajvíz viszonyainak káros megváltozását.

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

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

7. Amennyiben az építés során munkagödör víztelenítése válik szükségessé, meg kell oldani a kitermelt víz minőségének ellenőrzését, ezt követően ártalommentes elhelyezését. A kitermelt vizet meglévő elvezető rendszerbe engedni csak az üzemeltető hozzájárulásával lehet.

8. A munkálatok során csak olyan anyagok használhatók fel, melyek a felszín alatti vizeket nem károsítják. A tereprendezés során csak bizonyítottan szennyeződésmentes, a fedőképződménnyel megegyező szemcseméretű föld használható, építési törmelék használata tilos.

9. A tevékenység során üzemeltetett gépek esetében a biztonsági előírásokat be kell tartani, az üzemanyag, kenőanyag elfolyásokat, és ezáltal a felszíni és felszín alatti vizek szennyezését meg kell akadályozni. A

gépek üzemanyaggal, kenőanyaggal történő ellátásakor csepegést felfogó, megfelelő magasságú védőperemmel ellátott védőtálcát kell alkalmazni.

10. ***A tervezett tevékenység nem okozhatja a térség talajvíz viszonyainak káros megváltozását.***

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

12. ***A környező épületek mélyépítési szerkezetének, szigetelésének megóvását műszaki megoldással vagy egyéb módon szükséges biztosítani.***

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

14. A munkaterületről elfolyó szennyeződhető csapadékvizek csak tisztítást követően vezethetők el.

15. A csapadékvíz-elvezetés megoldása csak a helyi településrendezési eszközökkel összhangban történhet.

16. ***A csapadékvizet a telken belül meg kell tartani. A telekről csak a nem hasznosítható, nem elszivárogtatható és hasznosítási célból nem tárolható csapadékvíz vezethető el.***

17. A kommunálistól eltérő minőségű szennyvizek közcsatorna-hálózatba vezetését megelőzően, szükség esetén, a megfelelő előkezelésről gondoskodni kell.

18. Szikkasztásra csak tiszta szennyeződésmentes csapadékvíz kerülhet.

19. A tevékenység során esetlegesen bekövetkező káreseményt (havária), a felszíni, felszín alatti víz, vagy a földtani közeg szennyeződésének tényét telefonon azonnal, írásban legkésőbb a következő napon az területi Vízügyi Hatóságnak, be kell jelenteni, és a kárelhárítást a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló rendelet, valamint a felszín alatti vizek védelméről szóló rendelet előírásait követve kell elvégezni. A talajba, felszíni vagy felszín alatti vízbe esetlegesen bekerülő szennyezőanyag(ok)ra vonatkozóan a vízminőség-vizsgálatokat el kell végezni. A tevékenység során esetlegesen bekövetkező káresemény (havária), felszíni és felszín alatti víz, valamint a földtani közeg szennyeződése esetén annak felszámolásáról, a terület eredeti állapotának visszaállításáról Építtető köteles gondoskodni. Havária bekövetkezése esetén biztosítani kell a földtani közeg és a felszín alatti vizek maximális védelmét.

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

- *a műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyvet,*
- *a Felelős műszaki vezető nyilatkozata arról, hogy a kommunálistól eltérő minőségű szennyvizek közcsatorna-hálózatba vezetését megelőzően előkezelő berendezés beépítésre került-e, beépítés esetén kérem a gyártó és típus megadását is,*
- *a víziközmű üzemeltetők (víz, szennyvíz, csapadék) használatbavételi hozzájárulását,*
- *a felelős műszaki vezető nyilatkozatát a csapadékvíz-elvezetés megoldásáról,*

o számítással igazolja a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 67. § (1) bekezdésének való megfelelést.

Felhívom a figyelmet, az alábbiakra:

- *Amennyiben a területen keletkező, kommunálistól eltérő minőségű szennyvizek* ***(mélygarázs csurgalékvíz)*** *tisztítására építőipari műszaki engedéllyel (ÉME), vagy CE megfelelőségi jelöléssel nem rendelkező berendezés kerül létesítésre, a vízjogi létesítési engedély a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben [a továbbiakban: 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet] meghatározott tartalmú dokumentáció és mellékletek benyújtásával, a vízügyi hatóságtól kérhető.*
- *Amennyiben előkezelő berendezés nem kerül beépítésre, vagy a beépítésre kerülő előtisztító berendezés ÉME engedéllyel vagy CE megfelelőségi jelöléssel rendelkezik, az arra vonatkozó bizonyítvány másolatának*

csatolásával, a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] 3. számú melléklete szerint összeállított dokumentációval kibocsátási engedély a vízügyi hatóságtól kérhető.

 A vízjogi létesítési és kibocsátási engedély a vonatkozó jogszabály szerint előírt tartalmú dokumentáció csatolásával,

- az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 35. § (2) bekezdése,

- a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 19. § (1) bekezdése és

- a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Vgtv.) 33/G. § (1) bekezdésének együttes figyelembevételével kérhető a Vízügyi Hatóságtól.

 A vízjogi létesítési engedély alapján megépített vízilétesítmények használatbavételéhez vízjogi üzemeltetési engedély, a kibocsátási engedély köteles tevékenységekre vonatkozóan a kibocsátási engedély beszerzése szükséges, amely meglétét az épület(ek) használatbavételi engedélyezési eljárása során a Vízügyi Hatóság vizsgálni fogja.

Az Építési és Közlekedési Minisztérium Országos Építészeti tervtanács a 2026. január 13-án kelt, EPAT/196-1/2026/ÉPFO iktatószámú, **OÉT1189/2025 számú tervtanácsi véleményében a Budapest IX. kerület, Vágóhíd utca 4-6 számú és 38013/2 helyrajzi szám alatti ingatlanra tervezett 87 lakásos társasház dokumentációját engedélyezésre ajánlja.**

Az építésügyi hatósági engedély feltételei a következők:

A szakhatóságok által tett előírások (kikötések) teljesítése a szakhatóságok által előírt határidőre (a teljesítés megtörténtét az érintett szakhatóságnak írásban be kell jelenteni ellenőrzés céljából).

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló **191/2009.** (IX.15.) **Korm. rendeletben** előírtakat be kell tartani a kivitelezés során.

Az elektronikus építési napló (e-napló) megnyitása**, a építési** kiviteli tervdokumentáció feltöltése és a napló folyamatos vezetése az építőipari kivitelezési folyamat résztvevői részéről.

A tervezett zöldfelületet a telepített növényállománnyal, járófelületekkel és öntöző rendszerrel a jóváhagyott terveknek megfelelően kell kialakítani.

A használatbavételi engedély iránti kérelemhez mellékelni kell a közútkezelői hozzájárulást és a forgalomtechnikai kezelői hozzájárulást.

AZ ENGEDÉLLYEL KAPCSOLATOS FIGYELMEZTETÉS ÉS TÁJÉKOZTATÁS

1. **A kivitelezés földmunkái során a felszínre kerülő, vagy feltárt, földben elásott létesítményt, felhagyott vezetéket el kell távolítani és el kell szállítani a vonatkozó jogszabályok betartása mellett.**
2. A tervezett épület tetőszerkezete a szomszédos ingatlanok fölé nem nyúlhat át és tetőfedését a telekhatáron ún. **tűzgátló falazattal** kell lezárni. A tervezett épület tűzfalának és a szomszédos ingatlanokon meglévő épületek tűzfalának, illetve tetőszerkezetének csatlakozását vízzáró bádogozással kell kialakítani.
3. **A kialakított klíma berendezések kültéri egységének szellőzését és zaj- és rezgés elleni védelmét a használatbavételi engedély kérelem benyújtásáig igazolható módon meg kell oldani!**
4. **A tervezett épület tetőfelületeiről, erkélyeiről, a telken belüli burkolt- és zöldfelületekről a csapadékvíz elvezetését** – a csapadékvíz saját ingatlanra történő visszavezetésével - **úgy kell megvalósítani, hogy az a tárgyi és a szomszédos ingatlanokon álló épületeknél hosszú távon se okozzon állagromlást, károsodást (átázást, kimosást, korróziót, stb.).**
5. **Utcai járdára és a szomszédos ingatlanra vizet kifolyatni tilos, a csapadékvizet szikkasztani nem lehet!**
6. A tetőre való kijutás vagy feljutás és karbantartás lehetőségét biztosítani 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 **mellvédfallal** kell ellátni. A korlátot úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy egy 120 mm átmérőjűtárgy ne férjen át a nyílásain, és ne tartalmazzon felmászást elősegítő, fellépőként szolgáló elemeket. A korlátot, mellvédfalat az előírt vízszintes terhelések elviselés ére alkalmas szerkezettel kell kialakítani. Az üvegezést tartalmazó korlátot biztonsági üvegezéssel kell ellátni.
8. A biztonságos gyalogos közlekedés céljára az 1,0 m -nél hosszabb vízszintes vetületű lépcsőt, rámpát, lejtőt **fogódzkodóval** kell tervezni és megvalósítani.
9. **A kivitelezési tevékenység és a használat során a szomszédos ingatlanok és építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát folyamatosan biztosítani kell. Felhívom az Építtető figyelmét, hogy a kivitelezési tevékenység megkezdése előtt az építési tevékenységgel érintett ingatlannal közvetlenül csatlakozó ingatlanok és az azon álló épületek állapotfelmérését elkészítheti. A BFKH-hoz benyújtott állapotrögzítő jegyzőkönyvek építésügyi, illetve polgári peres eljárásokban bizonyítási eszközként felhasználhatók.**
10. A csatlakozó szomszédos épületek, valamint a tárgyi épület égéstermék elvezetésének zavartalan és biztonságos működéséről a kivitelezés alatt, és azt követően is folyamatosan gondoskodni kell. A szomszédos ingatlanok érintett kéményeinek szükséges magasítását – a kéményseprő ipari szolgáltatóval előzetesen egyeztetett tervek alapján - el kell végezni. Azoknál a kéményeknél, amelyeknél műszakilag más megoldással is biztosítható a rendeltetésszerű és biztonságos használat, a kéménymagasítás helyett az alternatív megoldás is alkalmazható. A szükséges kéménykitorkolási magasság megemelést a szerkezetépítési munkával párhuzamosan kell elvégezni. A kéményseprő-ipari vizsgálat eredményét igazoló nyilatkozatot az építési naplóhoz csatolni kell. A szomszédos épületekre vonatkozóan a kéménymagasítások szükségességét tartalmazó vizsgálat eredményét dokumentálni kell.
11. Az égéstermék-elvezető használatbavételét megelőzően az illetékes kéményseprő-ipari közszolgáltatótól helyszíni műszaki vizsgálatot kell kérni. A vizsgálat eredményét igazoló nyilatkozatot az építési naplóhoz csatolni kell.
12. Jelen építési engedély az építtetőt az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól nem mentesíti, valamint az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.
13. **A kivitelezési tevékenységet jogerős és végrehajtható építési engedély alapján, annak hatálya alatt, elektronikus építési napló (a továbbiakban: e-építési napló) készenlétbe helyezését követően lehet megkezdeni.**
14. **Felhívom Építtető figyelmét**, hogy a tervezett építmény kivitelezése a külön jogszabályban meghatározott tartalmú és részletezettségű, az e-építési naplóba feltöltött, **kivitelezési tervdokumentáció alapján végezhető.**
15. **Az építési munkák végzése során az építész, tartószerkezeti, épületgépészeti, épületvillamossági és tűzvédelmi műszaki leírásokban foglaltakat szigorúan be kell tartani, kivitelezni csak részletes kivitelezési terv alapján, jogosultsággal rendelkező kivitelezővel lehet.**
16. **Az építési munkaterületet a kivitelezés előtt kerítéssel kell körül venni**, és az idegen, illetéktelen személyek építési területre történő bejutását, és a balesetveszélyes állapot kialakulását meg kell akadályozni. Az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építési munkaterületen a **közterületről jól látható helyen** - az építés tárgyát, az építés kezdési és várható befejezési időpontját, az építtető, valamint a fővállalkozó kivitelező, tervező, műszaki ellenőr és fedezetkezelő nevét és elérhetőségét feltüntető - **táblát kell elhelyezni** a jogszabály szerinti tartalommal.
17. **Építtetőnek az építési munkák befejezését követően az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válását követően használatbavételi eljárás lefolytatását kell kérnie.**
18. **Használatbavételi engedély hiányában az építményt nem szabad használni!**
19. A tervezett építési tevékenységgel összefüggésben szükséges földmunka végzése (az elejétől a végéig) régészeti megfigyelés mellett végezhető. A régészeti megfigyelés megkezdését, annak megkezdése előtt legalább öt nappal a külön jogszabályban meghatározott adattartalommal BFKH-hoz be kell jelenteni. A régészeti megfigyelés megtörténtét igazoló iratot BFKH részére meg kell küldeni.
    A régészeti megfigyelés elmulasztása esetén az Építtetőt örökségvédelmi bírsággal kell sújtani. A régészeti megfigyelés megtörténtét igazoló iratot a használatbavételi engedély iránti kérelemhez mellékelni kell.

Ha a régészeti megfigyelés során régészeti bontómunka válik szükségessé, akkor – legalább a beruházási földmunkával érintett mélységig – az előkerült régészeti jelenség vonatkozásában a régészeti bontómunkát és az elsődleges leletfeldolgozást a régészeti megfigyelés keretében kell elvégezni.

A régészeti bontómunka megkezdését a külön jogszabályban meghatározott adattartalommal BFKH részére be kell jelenteni.

Ha a régészeti megfigyelés mellett végzett kivitelezési munkák során régészeti leletek kerülnek elő, azok szakszerű feltárásáról, dokumentálásáról és védelméről gondoskodni kell, valamint az előkerült régészeti leletek mértékétől függően megelőző (és próba) régészeti feltárást kell végezni. A régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.
A régészeti szakfeladatok elvégzésére a tárgyban megjelölt területen a Budapesti Történeti Múzeum (a továbbiakban **BTM**) **jogosult**.

A BTM a régészeti szakfeladat (régészeti megfigyelés) ellátását a jelen engedély jogosultjával megkötött megállapodást követően kezdi meg.

A BTM elérhetőségei:
telefonszám: BTM Ásatási Projektiroda +36 (1) 487-8836
cím: 1014 Budapest, Szent György tér 2. szám, Budavári Palota "E" épület
e-mail: asatas@btm.hu”

Felhívom a figyelmet arra, hogy az építési engedély feltételeinek figyelmen kívül hagyása jogszerűtlen építési tevékenységnek minősül és építésügyi hatósági intézkedést vonhat maga után.

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

Jelen engedély fakivágásra, 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.

Az építési munkák következtében saját vagy szomszédos ingatlanban keletkezett **károk elhárításáról, a helyreállításról az Építtetőnek gondoskodnia kell**, az okozott károkért a kárfelelősség az Építtetőt terheli.

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

Felhívom az Építtető és a kivitelező figyelmét, hogy be kell tartania a környezeti zaj és rezgés ellenivédelem országos és helyi jogszabályban meghatározott előírásait.

Tárgyi építésügyi hatósági eljárás alapjául szolgáló jogviszonyban, ha a polgári jog szabályai szerint az **Építtető** (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 építésügyi hatóság az építési engedély tekintetében bejelentés alapján a jogutódlást hallgatással tudomásul veszi, amelyről a kilépő és a belépő építtetőt értesíti.

Az **Építtető** - 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.

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

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 vagy használatbavétel tudomásulvételére alkalmassá kell válnia. Az építési engedély hatálya nem hosszabbítható meg.

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

Az **Építtető** jogutódja a jogutódlásról szóló döntés jogerőre emelkedését követően felhasználhatja az építésügyi hatósági engedélyt.

Az **Építtető** - 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.

Módosított építési engedélyt kell kérni a hatályos építési engedéllyel rendelkező építmény külső alaprajzi méretét, beépítési magasságát, telken belüli elhelyezkedését vagy a szomszédos épülettel határos falát, alapozását vagy tetőszerkezetét megváltoztató építési tevékenység esetében.

Az építési engedélyhez nem kötött eltérést az elektronikus építési naplóban az 281/2024.R. 1. melléklet 1. és 5. pontja szerint kell dokumentálni.

Az Épkiv.-ben meghatározott esetben az eltéréshez az építész tervező építési naplóban tett hozzájáruló nyilatkozata szükséges.

Tájékoztatom, hogy a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet hatálya alá tartozó épület esetében amennyiben az építési engedélytől építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységgel térnek el, új épület építése esetén energetikai tanúsítvánnyal igazoltan az építészeti-műszaki dokumentációban meghatározott energetikai jellemzőknek vagy a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtásának napján hatályos 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben meghatározott követelményeknek kell az épületnek megfelelnie.

Használatbavételi eljárás iránti kérelemhez a zöldfelületi tanúsító által kiállított zöldfelületi tanúsítvány szükséges.

Az **Építtető** felel:

• az építőipari kivitelezési tevékenység megvalósításához szükséges hatósági engedélyek megszerzéséért, szerződések megkötéséért,

• az építési beruházás teljes fedezetének biztosításáért,

• a beruházás-lebonyolító kiválasztásáért,

• az engedélyezési és kivitelezési terv tervezőjének, az építési műszaki ellenőr, valamint a kivitelező kiválasztásáért,

• a véglegessé vált építésügyi hatósági engedélyben és a hozzá tartozó, jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott tervdokumentáció, **valamint a kivitelezési dokumentáció meglétéért,** és az azokban foglaltak betartatásáért,

• 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,

• az elektronikus építési napló aktiválásáért, és ellenőrzéséért,

• jogszabályban meghatározott esetekben személyes adatok közléséért és jogszabályban meghatározott esetekben a megjelölt adatok bejelentéséért.

A **Kivitelező** felel:

• az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az **építési napló megnyitásáért,**

• az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyiségének és fajtájának az építési naplóban való folyamatos vezetéséért.

• az építtetőtől az **építési munkaterület át vételéért,** az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért, és folytatásáért, az építésinapló aktivizálásáért és vezetéséért, kivitelezői jogosultságának meglétéért,

• az építtető által rendelkezésére bocsátott véglegessé vált építési engedélyben és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési tervekben, az ezek alapján készült kivitelezési tervekben előírtak betartásáért és betartatásáért, valamint

• az elvégzett szakmunkák eredményeként létesült szerkezetek, berendezések, építmény, építményrész rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságáért.

A **felelős műszaki vezető** felel:

• az építményfajtának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultságának meglétéért,

• a szakmunka irányításáért,

• az építési-szerelési munkára vonatkozó jogszabályok (szakmai és minőségi követelmények), munkavédelmi, tűzvédelmi, környezet védelmi, műemlék védelmi, természetvédelmi, közegészségügyi és más kötelező hatósági előírások, továbbá az építésügyi hatóság i(létesítési) engedélyek betartatása, azok betartásának az általa vezetett építkezésen való ellenőrzéséért,

• az építési napló vezetéséért, ellenőrzéséért és lezárásáért, ha erre a kivitelezőtől megbízást kapott,

• az azonnali intézkedést igénylő építési műszaki feladatok meghatározásáért és irányításáért,

• a kivitelezési tervektől eltérő, nem építési (létesítési) engedélyköteles kivitelezésnek az építési naplóban történő feltüntetéséért,

• az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor, az építési napló alapján külön jogszabály szerinti hulladék nyilvántartó lap kitöltéséért és az építtetőnek történő átadásáért,

• a használatbavételi engedélyezési eljáráshoz szükséges **felelős műszaki vezetői nyilatkozat megadásáért** az alvállalkozói és a szakági felelős műszaki vezetői nyilatkozatok alapján

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

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

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

• az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi,

• az építési beruházás a **Kbt.** hatálya alá tartozik,

• ha építtetői fedezetkezelő működik közre.

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

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

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

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

• az építőipari kivitelezési tevékenység időtartama előreláthatóan meghaladja a 30 munkanapot és egyidejűleg ott több mint 20 fő munkavállaló végez munkát;

• a tervezett munka mennyisége meghaladja az 500 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.

Amennyiben az Építtető az építési tevékenységgel érintett telek nem kizárólagos tulajdonosa, úgy az építési munkaterület fővállalkozó kivitelező részére történő átadását a telek tulajdonosainak külön nyilatkozatban kell tudomásul venniük és azt az építési naplóhoz csatolni.

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.

Az építőipari kivitelezési tevékenységet végleges 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 építtető kezdeményezésére helyezi készenlétbe és ahhoz az építtető 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 építtető által a fővállalkozó kivitelező részére a szerződés szerint átadott építési munkaterület átadás-át vételét – az időpont, a tevékenység és a munkaterület megjelölésével – rögzíteni kell.

Az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az 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.

Az építési naplót naprakész állapotban kell tartani úgy, hogy minden munkavégzési napon történjen bejegyzés. Ha munkavégzés nem történik, napi jelentés nem szükséges, viszont ezt a tényt – a várható munkafolytatási nap megjelölésével - az utolsó munkavégzési napon be kell jegyezni.

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

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 tulajdonosának az előzőekben meghatározott nyilatkozata hiányában kerül sor.

Az építésügyi hatóság megszünteti az elektronikus építési napló készenlétét, ha a főnaplót az építésügyi hatósági engedély hatályossága alatt nem nyitották meg. Az építésügyi hatóság az elektronikus építési napló készenlétét haladéktalanul megszünteti, ha a helyszínen építőipari kivitelezési tevékenység végzését nem tapasztalja, és a bontási engedélyhez kötött bontási tevékenységet befejezték.

Az építésügyi hatóság a szabálytalan építési tevékenység esetén az elektronikus építési napló készenlétét nem szünteti meg, hanem építésügyi hatósági intézkedést tesz.

<u>Az e-építési naplóba és mellékleteibe betekinthet időbeli korlátozás nélkül</u>

• az Építtető és helyszíni képviselője az építési műszaki ellenőr vagy beruházási tanácsadó

• az építésfelügyeleti hatóság,

• az építésügyi hatóság,

• a Nemzeti Adó- és Vámhivatal építés helye szerint illetékes szerve,

• külön jogszabályban az ellenőrzésre időkorlátozás nélkül feljogosított más hatóság, a készenlétének lezárásáig,

• az ellenőrzésre jogszabályban feljogosított egyéb hatóság,

• a helyszíni ellenőrzést folytató munkavédelmi és munkaügyi hatóság,

• az építtetői fedezetkezelő,

• az Építtető által – egyszer használatos belépési jelszó átadásával – betekintésre felhatalmazott, az építési beruházás megvalósításához támogatást nyújtó szervezet,

• az Építtető megbízása alapján a tervezői művezető.

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

• ha az e-főnaplót az építésügyi hatósági engedély hatályossága alatt nem nyitották meg és az engedély hatályának hosszabbítását sem kérelmezték,

• ha az építtető az elkészült építményre végleges használatbavételi engedéllyel rendelkezik vagy a használatára tudomásulvétellel jogosulttá vált,

• a használatbavételi engedélyhez előírt kikötés esetén, ha a teljesítésigazolás feltöltése megtörtént, vagy

• bontási engedély esetén, ha a bontási tevékenységet befejezték,

• e-építési napló vezetéséhez nem kötött építőipari kivitelezési tevékenységek esetén, ha a készenlétbe helyezést követő legfeljebb 180 napon belül az e-főnaplót nem nyitották meg és az e-építési napló készenlétben tartására vonatkozó szándékról nem nyilatkoztak,

• **281/2024.R.**) **59. § (1)** bek **a)** illetve **b)** pontja szerinti egyszerű bejelentéshez és e-építési napló vezetéséhez kötött építőipari kivitelezési tevékenység esetében az épület felépítésének, bővítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány feltöltését követően, vagy

• az építésügyi hatósági engedély nélkül, de kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenység esetén, ha a nyilatkozattétel megtörtént.

Az Építtetőnek a jelen engedély szerinti építési munkák befejezését követően az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válását követően használatbavételi engedélyt kell kérnie.

Használatbavételi engedély hiányában az építményt nem szabad használni.

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

A bontási és építési hulladékok csoportosítása a külön jogszabályban meghatározottak szerint történik.

Amennyiben bármely, a külön jogszabályban szereplő, a hulladék anyagi minősége szerinti csoportban (a továbbiakban: csoport) a keletkező bontási és építési hulladék mennyisége meghaladja a meghatározott mennyiségi küszöbértéket, az **Építtető** köteles az adott csoporthoz tartozó hulladékot - a hulladék további könnyebb hasznosíthatósága érdekében - a többi csoporthoz tartozó hulladéktól elkülönítetten gyűjteni mindaddig, amíg a hulladékot a kezelőnek át nem adja.

Az előző bekezdés szerinti kötelezettségének az **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.

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.

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.

Az építésügyi hatósági engedély nem mentesíti az Építtetőt az építési tevékenység megkezdéséhez **az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások vagy nyilatkozatok megszerzésének kötelezettsége alól.**

Az új felvonó berendezésekkel kapcsolatos tájékoztatás:

Az *új felvonó, mozgólépcső és mozgójárda berendezések* kivitelezése (aknába történő elhelyezése stb.) a jelen engedélyezési tervdokumentáción túl, csak a külön jogszabályban meghatározott tartalmú kivitelezési dokumentáció alapján és ezen engedély hatályossága alatt végezhető.

Az *új felvonó, mozgólépcső és mozgójárda berendezésekre* használatbavételi engedélyt kell kérni hatóságomtól, melyhez a **146/2014.** (V.5.) **Korm. rend. 4. § (1)** bekezdés **b)** pontban előírt mellékleteket kell csatolni.

Az engedélyezett építési munka elkészülte után megvalósult épület és az *új felvonó, mozgólépcső és mozgójárda berendezések* rendeltetésszerű használatra alkalmassá válásakor, annak használatbavétele előtt az építtetőnek használatbavételi engedélyt kell kérnie hatóságomtól.

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

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 használatbavételi engedély megadására vagy használatbavétel tudomásulvételére alkalmassá kell válnia. **Az építési engedély hatálya nem hosszabbítható meg.**

A 281/2024.R. 15. § (7) bekezdése az alábbiak szerint szabályoz:

„**15. § (7)** ***Az építésügyi hatóság*** *– a használatbavételi, valamint a továbbépítési engedélyt nem tartalmazó fennmaradási engedély kivételével – az egyszerű bejelentés és* ***az építésügyi hatósági engedélyek tekintetében bejelentés alapján a jogutódlást hallgatással tudomásul veszi, amelyről a kilépő és a belépő építtetőt értesíti.****”*

Tárgyi építésügyi hatósági eljárás alapjául szolgáló jogviszonyban, ha a polgári jog szabályai szerint az **Építtető** (jogelőd) helyébe az eljárás folyamán vagy annak véglegessé válását követően jogutód lép, akkor az építtetői kör változását a belépő vagy a kilépő építtetőnek az építésügyi hatósághoz be kell jelentenie.

BFKH a jogutódlást hallgatással tudomásul veszi, amelyről a kilépő és a belépő építtetőt értesíti. Az **Építtető** jogutódja a jogutódlás tudomásul vételét követően felhasználhatja az építésügyi hatósági engedélyt.

Az elektronikus mappa gazdája az eljáró építésügyi hatóság, amely mappához és tartalmához csak a külön jogszabályban meghatározott előírások szerint biztosít betekintést.

Az ügyfél az eljárás bármely szakaszában és annak befejezését követően is betekinthet az eljárás során keletkezett iratokba.

Nem lehet betekinteni a döntés tervezetébe.

Nem ismerhető meg az olyan irat vagy az irat olyan része, amelyből következtetés vonható le valamely védett adatra vagy olyan személyes adatra, amely megismerésének törvényben meghatározott feltételei nem állnak fenn, kivéve, ha az adat - ide nem értve a minősített adatot - megismerésének hiánya megakadályozná az iratbetekintésre jogosultat az e törvényben biztosított jogai gyakorlásában.

Az iratbetekintés során az arra jogosult másolatot, kivonatot készíthet vagy - kormányrendeletben meghatározott költségtérítés ellenében - másolatot kérhet, amelyet a hatóság kérelemre hitelesít.

Az ügyfél az eljárás során bármikor nyilatkozatot, észrevételt tehet.

Jelen döntésem a közléssel végleges.

Döntésem ellen fellebbezésnek helye nincs.

A döntés ellen az ügyfelek jogsérelemre hivatkozással közigazgatási pert indíthatnak, a döntésem közlésétől számított 30 napon belül.

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

A jogi képviselő nélkül eljáró természetes személy a keresetlevelet járási (fővárosi kerületi) hivatal vagy kormányhivatal eljárásában hozott közigazgatási cselekmény esetén kormányablaknál is benyújthatja, vagy a lakóhelye, munkahelye szerinti járásbíróságon a bíróság elnöke által jogszabályban foglaltak szerint erre a célra meghatározott ügyfélfogadási időben szóban előadhatja, amelyet a bíróság jegyzőkönyvben vagy az erre rendszeresített nyomtatványon rögzít.

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 perbeállítástól számított tizenöt napon belül is kérhető. A tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

Perbeállítás csak a keresetlevélben, a védiratban, illetve a perbelépés bejelentésével egyidejűleg kérhető. A perbelépést a perbelépés lehetőségéről való bírósági értesítés közlését követő nyolc napon belül kell bejelenteni. E határidő elmulasztása esetén igazolásnak nincs helye. A keresetet csak a perindításra nyitva álló határidőn belül lehet megváltoztatni, illetve kiterjeszteni.

A bírósági eljárásért az illetéktörvényben megállapított illetéket kell fizetni. Nem kötelezhető illeték fizetésére az, aki a külön jogszabály szerint költségmentességet, vagy e törvény szerint illetékmentességet élvez.

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

A keresetlevél előterjesztésére nyitva álló időben, a vonatkozó iratanyag **BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Pesti Építésügyi Osztályán** (1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53-55.), ügyfélfogadási időben (hétfőn: 13^{oo} órától – 16^{oo} óráig, szerdán: 8^{oo} órától - 16^{oo} óráig,) megtekinthető.

Eljárásom során egyéb eljárási költséget nem állapítottam meg.

I N D O K O L Á S

Az Építtető az ÉTDR rendszerben 2026. január 30-án építési engedély iránti kérelmet terjesztett elő a Budapest IX. kerület, Vágóhíd utca 4-6. sz., 38013/2 helyrajzi számú ingatlanon új építésű 87 lakásos lakóépületre vonatkozóan.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló **2016. évi CL. törvény** (a továbbiakban **Ákr.) 37. §** [A kérelem előterjesztése] – kérelem benyújtásakor hatályos - **(2)** bekezdése szerint:
„**37. § (2)** *Az eljárás a kérelemnek az eljáró hatósághoz történő megérkezését követő napon indul.”*

A magyar építészetről szóló **2023. évi C. törvény** (a továbbiakban **Méptv.**) **164. § (1)** bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:
„**164. § (1)** *A kérelemre indult építésügyi hatósági eljárásban az ügyintézési határidő a kérelemnek vagy a bejelentésnek a hatósághoz történő beérkezését követő első munkanapon kezdődik.”*

A **BFKH** előtt a tárgyi építésügyi hatósági engedélyezési eljárás az **Ákr. 37. § (2)** és a **Méptv. 164. § (1)** bekezdése alapján az eljárás **2026. január 30-án indult, az ügyintézési határidőt 2026.** év **január** hónap **31.** napjától kell számítani.

A kérelmet és mellékleteit megvizsgálva, a tervezett építési munkák tekintetében a kérelem benyújtásakor hatályos jogszabályi előírásokban foglaltakra figyelemmel a következőket állapítottam meg:

A **Méptv. 162. § (1)** és **(2)** bekezdése szerint építési tevékenység megkezdéséhez és folytatásához jogszabályban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság engedélye vagy tudomásulvétele szükséges.

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló **281/2024**. (IX.30.) **Korm. rendelet** (a továbbiakban **281/2024.R.**) **17. §-**a határozza meg az építési engedély alapján végezhető építési tevékenységeket.

*„**17. §** Az egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenység kivételével **építési engedély alapján végezhető***

***a) az új épület építése**, ha annak mérete a 35 m2 összes hasznos alapterületet vagy a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot meghaladja, kivéve a növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény- vagy gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, valamint a felvonulási épület építését,*

b) a meglévő épület bővítése, ha az így elkészült épület az a) pontban meghatározott méretet meghaladja, kivéve a növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény- vagy gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, a felvonulási épület, valamint a meglévő épület kizárólag külső alaprajzi méretet érintő, hasznos alapterületet nem növelő bővítését,”

A **felvonókról,** mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló **146/2014.** (V.5.) **Korm.rendelet** (a továbbiakban: **146/2014.R.**) **1. § (1**) bek., a **2. § 4**. pontja szerint:

„1. § (1) E rendeletet alkalmazni kell – a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel – az építményekbe és azon kívül állandó jelleggel létesített minden felvonóra, mozgólépcsőre és mozgójárdára, valamint az ezek létesítésével, áthelyezésével, használatbavételével, üzemeltetésével, üzembe helyezésével, karbantartásával, átalakításával, elbontásával, ellenőrzésével, felülvizsgálatával összefüggő tevékenységekre, továbbá az e tevékenységeket végzőkre.

2. § E rendelet alkalmazása szempontjából

4. berendezés: a 7. pontban meghatározott felvonó, a 11. pontban meghatározott mozgójárda és a 12. pontban meghatározott mozgólépcső;”

A **146/2014.R**. **3. § (1)** és **(5)** bekezdése szerint:

„**3. § (1)** *Ha a felvonó vagy a 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.”*

A **Méptv. 163. § (1)** bekezdése rögzíti, hogy építésügyi hatósági engedély akkor adható, bejelentés akkor vehető tudomásul, ha a kérelem és mellékletei, valamint a kérelmezett tevékenység megfelel a jogszabályokban meghatározott követelményeknek.

A **281/2024.R. 25. § (1)** bekezdése rögzíti azokat a szempontokat, amelyeket az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelem elbírálása során vizsgál.

Az engedélyezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció a **281/2024.R. 1. számú mellékletében** rögzített tartalmi követelményeknek megfelel.

A tárgyi építési engedély iránti kérelem ügyében a kérelem és mellékletei, valamint BFKH rendelkezésére álló adatok alapján a tényállás teljes körűen nem tisztázott, ezért az Ákr. 40. §-a szerinti **automatikus**, és **az Ákr. 41. § (1)** bekezdésében foglaltak szerinti **sommás eljárásnak nincs helye, a tárgyi eljárást az Ákr. 41. § (2)** bek. és az **Ákr. 43. § (1)** bek. alapján **teljes eljárásban folytatom le.**

Az **Ákr. 55. § (1)** bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„**55. §** *[A szakhatósági eljárás]*
(1) *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.”*

Az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló **531/2017.** (XII. 29.) **Korm. rendelet** (a továbbiakban: **531/2017. R.**) **1. § (1)** bekezdése szerint:

„**1. § (1)** *A Kormány – a (2)–(4) bekezdésben, az 1/A–1/E. §-ban foglaltak kivételével – az 1. mellékletben meghatározott közigazgatási hatósági eljárásokban, az ott meghatározott szakkérdések tekintetében, az ott meghatározott hatóságokat szakhatóságként jelöli ki.”*

A 531/2017. R. 1. melléklet 4. táblázat 20. sor C oszlop bevonás és közreműködés feltétele 1. pont szerint: *„A repülőtértől, leszállóhelytől, rádiónavigációs ponttól számított 4 kilométeren belül 10 méternél magasabb építmény építése esetén.”*

A tárgyi ingatlanon tervezett lakóépület legmagasabb pontja 28,32 m.

Tárgyi ingatlanra vonatkozóan benyújtott kérelemre indult építésügyi hatósági eljárásban a megkeresett szakhatóság bevonásának jogszabályi feltételét az Ákr. 55. § (1) bekezdése, valamint az 531/2017. R. 1. § (1) bekezdése és az 1. melléklet 4. táblázat 20. sor 1. pontja alapján állapítottam meg.

A fent ismertetett jogszabályhelyek figyelembevételével az Építtető kérelmére indult építésügyi hatósági eljárásban a Szakhatóságot, első fokon eljáró légügyi szakhatóságot megkerestem.

A légügyi szakhatóság indoklása:

„Az Eljáró hatóság a 202600007520 ÉTDR azonosítójú megkeresésében kérte a Szakhatóság szakhatósági állásfoglalását a Budapest IX. kerület, Vágóhíd utca 4-6. sz., 38013/2 hrsz-ú_ingatlanon új építésű 87

lakásos lakóépület építésére és az épületben 1 db személyfelvonó berendezés telepítésére vonatkozó építési engedély megadásához.

Az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Kormányrendelet (továbbiakban: Kormányrendelet 1.) 1. melléklet 4. Építési ügyek táblázat 20. sor a) alapján a Szakhatóság az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 237/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet 2.) kijelölt építésügyi hatóság hatáskörébe tartozó építési engedélyezési eljárás során a "repülőterek körüli légtér akadálymentességének biztosítása a repülőtereken várható légijármű forgalom biztonságos lebonyolítása érdekében, valamint annak megakadályozása, hogy a repülőterek a körülöttük lévő akadályok növekedése miatt használhatatlanná váljanak" szakkérdésben ad állásfoglalást.

A kérelem elbírálása során a Szakhatóság a Eljáró hatóság által rendelkezésre bocsátott tervdokumentációt megvizsgálta és megállapította, hogy kérelem tárgyát képző épületek elhelyezése, magassága nem gyakorol közvetlen vagy közvetett hatást a légiközlekedésre illetve a földi telepítésű berendezések működésére, ezért a kérelemben megjelölt engedély megadásának légiközlekedési biztonsági szempontból jogszabályi akadálya nincs.

A Szakhatóság szakhatósági állásfoglalását a Kormányrendelet 1. 1. melléklet 4. Építési ügyek táblázat 20. sor a) pontja, valamint az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55. § (1) bekezdése és 57. §-a alapján adta meg.

A Szakhatóság az önálló jogorvoslatot az Ákr. 55. § (4) bekezdése alapján zárta ki, és e jogszabályi helyre hivatkozással adott tájékoztatást a jogorvoslat lehetőségéről.

A Szakhatóság tájékoztatásul közli, hogy jelen hatósági eljárásban a személyes adatkezelés a Szakhatóságra ruházott közhatalmi jogosítvány gyakorlásának keretében végzett feladat végrehajtásához szükséges, amellyel kapcsolatos részletes előírásokat és az adatkezelésben érintettek jogait a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló 2016/679 EU rendelet 6. cikke és III. fejezete; az Ákr. 27. §-a, 36. §-a és 105. §-a; a légiközlekedésről szóló 1995. évi XCVII. törvény 3/A. §-a; a 2018/1139 EU rendelet 74. cikke; továbbá az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Info tv.) 5. §-a és II/A. fejezete határozza meg.

A Szakhatóság tájékoztatásul közli, hogy az Info tv. 22. §-a szerint a személyes adatok kezelésével kapcsolatos jogainak érvényesítése érdekében a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatósághoz fordulhat, továbbá az Info tv. 23. §-a értelmében lehetősége van adatainak védelme érdekében bírósághoz fordulni.

A légiközlekedéssel kapcsolatos hatósági eljárások díjairól szóló 3/2002. (VI.20.) GKM rendelet mellékletének 212. pontja szerinti szakhatósági eljárás díját, azaz 26.000.- forintot a Kérelmező megfizette.

Rögzítem, hogy a szakhatósági állásfoglalás meghozatalának időpontjában a közlekedésért felelős miniszter a Kormány tagjainak feladat- és hatásköréről szóló 90/2026 (V. 13.) Korm. rendelet 106. § e) pontja alapján a közlekedési és beruházási miniszter.

A kiadmányozási jog – figyelemmel arra, hogy a Magyarország minisztériumainak felsorolásáról szóló 2026. évi XIII. törvény 3. § (4) bekezdése értelmében az Építési és Közlekedési Minisztérium elnevezéssel működik tovább – az Építési és Közlekedési Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 2/2022. (XII. 28.) ÉKM utasítás 1. melléklet 106. § (1) bekezdésén alapul."

A **281/2024.R. 15. § (1) és (2)** bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik

„**15.§ (1)** *Az építésügyi hatóság az engedélyezési eljárásban – az adott eljárásra vonatkozó különös szabályokban meghatározott szempontok mellett – a 3. mellékletben meghatározott feltételek fennállása esetén vizsgálja az ott megjelölt szakkérdést.*

(2) *Ha az építésügyi hatóság engedélyezési eljárásában a 3. mellékletben meghatározott valamely szakkérdés vizsgálatának van helye, a kérelemhez csatolni kell a 2. mellékletben az adott szakkérdés vizsgálatához előírt dokumentációt."*

A fenti jogszabályhelyeken foglaltaknak megfelelően jelen eljárásomban a tűzvédelmi-, a népegészségügyi-, műszaki biztonsági-, vízügyi-, környezetvédelmi szakkérdéseket vizsgáltam.

Az eljárásban vizsgált szakkérdések indoklása:

Tűzvédelmi szakkérdés vonatkozásában a feltételeket az alábbi jogszabályi rendelkezések alapján állapítottam meg:

1. A tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény (továbbiakban: törvény) 13. § (1) bekezdése értelmében az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól szóló 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet 3.§ (3) és (4) bekezdése alapján.

2. A törvény 21. § (6) bekezdésében foglaltak alapján és a tűzvédelmi szakvizsgára kötelezett foglalkozási ágakról, munkakörökről, a tűzvédelmi szakvizsgával összefüggő oktatásszervezésről és a tűzvédelmi szakvizsga részletes szabályairól szóló 45/2011. (XII.

7.) BM rendelet 1. § szerint.

3. Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet (továbbiakban: OTSZ) 146. § (1) és (2) bekezdése alapján.

4. Az OTSZ 34. § (1) bekezdésében és az 1. § (2) bekezdés alapján a tűzterjedés elleni védelemről szóló TvMI 1.6:2024.02.01 5.4.3.8 pontjában foglaltak alapján.

5. Az OTSZ 88. §-ban foglaltak alapján.

6. Az OTSZ 60. §, valamint 97. § alapján.

7. Az OTSZ 19. §-ban foglaltak alapján.

8. Az OTSZ 21. §-ban foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.

9. Az OTSZ 140. § (1) bekezdés és a 141. §-ban foglaltak alapján.

10. Az OTSZ 72. § (1) bekezdésében és a 8. melléklet 1. táblázatában foglaltak alapján.

11. Az OTSZ 79. § (1), (7) és a 80. § (1) bekezdésében foglaltak alapján.

12. Az OTSZ 1. § (2) bekezdés alapján a tűzoltó egységek beavatkozási feltételeinek biztosításáról szóló TvMI 5.5 pontjában foglaltak, továbbá a BFKH Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály BP/TIF/01521-2/2026. sz., valamint BP/TIF/01520-2/2026 sz. határozataiban foglaltak alapján.

13. 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.

14. Az OTSZ 65. § (3) bekezdésében foglaltak alapján. A beépített automatikus tűzjelző berendezés létesítési és használatbavételi engedélyezésére vonatkozó tájékoztatást a törvény 20/A §-ában foglaltak figyelembevételével adtam. A létesítési és használatbavételi engedélyezési eljárások lefolytatása a beépített tűzjelző,illetve tűzoltó berendezések létesítésének, használatbavételének és megszüntetésének engedélyezésére irányuló hatósági eljárás részletes szabályairól szóló 491/2017. (XII.29.) kormányrendelet 1. § (1) bekezdésében foglaltak alapján szükséges. Az elektronikus dokumentációs rendszerben megosztott és a kérelmező által megküldött dokumentumok alapján megállapítottam, hogy a tárgyi épület építése a tűzvédelmi követelmények teljesülése érdekében, a rendelkező részben tett előírásokkal engedélyezhető.

Jelen nyilatkozat a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI.28.) számú KTM Utasítás 24. § (2) bekezdése, és a 281/2024. Korm. rend. alapján került kiadásra.

Népegészségügyi szakkérdés vizsgálat kikötések az alábbi joghelyek előírásain alapulnak, illetve azokat az alábbi szempontok követelik meg:

A Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Pesti Építésügyi Osztály a LIVING VI. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (1095 Budapest, Máriássy u. 7.) kérelmére indult Budapest IX.

kerület, Vágóhíd u. 4-6. 38013/2 hrsz. alatti ingatlanon új építésű 87 lakásos lakóépület építésére és az épületben 1 db személyfelvonó berendezés telepítésére vonatkozó építési engedélyezési eljárásban az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 3. melléklet 6. sorában megjelölt szakkérdésekben állásfoglalás kiadását kérte a Budapest Főváros Kormányhivatala VI. Kerületi Hivatala Népegészségügyi Osztálytól. A higiénés és egészségvédelmi, az ivóvíz minőségi, a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos szakkérdésekben állásfoglalásomat a közegészségügyi, járványügyi vonatkozású követelmények figyelembevételével az alábbi jogszabályhelyek és szakmai előírások alapján határoztam meg:

1. A munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjéről szóló 3/2002. (II. 8.) SzCsM-EüM együttes rendelet,

2. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.)Korm. rendelet,

3. a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény,

4. az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I.12.) Korm. rendelet,

5. a hulladékokról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény.

6. A munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjéről szóló 3/2002. (II. 8.) SzCsM-EüM együttes rendelet

7. A Legionella által fokozott fertőzési kockázatot jelentő közegekre, illetve létesítményekre vonatkozó közegészségügyi előírásokról szóló 49/2015. (XI. 6.) EMMI rendelet. Állásfoglalásomat a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás szerint adtam meg.

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási szakkérdést az alábbi jogszabályi rendelkezések alapján állapítottam meg:

A természet és a táj védelmére vonatkozó nemzeti és közösségi jogi követelményeknek való megfeleltetés kérdése:

Tárgyi ingatlan országos jelentőségű egyedi jogszabály által kijelölt védett természeti területet, helyi jelentőségű egyedi jogszabály által kijelölt védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve természeti értéket nem érint. Továbbá a terület nem képezi részét az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének, illetve a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezete sem érinti.

A földtani közeg védelmére vonatkozó követelmények való megfelelés kérdése.

A tervezett tevékenység a felszín alatti vizek védelméről szóló kormányrendelet szerinti szennyező anyag elhelyezésével, a földtani közegbe történő közvetlen bevezetésével, a felszín alatti vízbe történő közvetett bevezetésével, a felszín alatti vízbe történő közvetlen bevezetésével nem jár, a felszíni vizekbe, illetve azok medrébe vízszennyezést okozó anyag juttatásával nem jár.

Az építménybe tervezett tevékenység megfelel-e az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegővédelmi követelményeknek és előírásoknak.

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 36. § (1) bekezdése értelmében Környezetvédelmi Hatóság hatáskörébe tartozó légszennyező pontforrás nem létesül. Az épület fűtését, hűtését 2 db levegő-víz hőszivattyú biztosítja.

A 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 26. § (1) bekezdése alapján, a „Diffúz forrás üzemeltetése során a levegővédelmi követelményeket érvényesíteni kell.”

A kivitelezési munkák során diffúz porszennyezés következhet be, így a diffúz forrásra vonatkozó levegővédelmi követelményeket az építtetőnek teljesíteni kell a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 26. § (2) bekezdése értelmében.

Az építési tevékenység során keletkező építési hulladékok elszállításakor a közúti jármű üzembentartója a szállított anyag által okozott levegőterhelés megelőzéséről gondoskodni köteles - a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdése értelmében.

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

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”.

Az üzemelésre vonatkozóan megállapítottam, hogy a beépítésre kerülő gépi berendezések a magánszemélyek háztartási igényeit kielégítő tevékenységhez tartoznak, ezért a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés c) pontja szerint az nem tartozik a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet hatálya alá.

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 környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 2/A. § (1) bekezdése és (2) bekezdésének a) pontja szerint, a 13. számú melléklet szerinti adatlap alapján annak vizsgálata, hogy az építési tevékenység és az építményben folytatott tevékenység kapcsán jelentős környezeti hatások feltételezhetők-e.

A tervezett tevékenység nem tartozik a 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 3. melléklet 17. pontja „A” oszlopában felsoroltak alá.

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

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

Környezetvédelmi Hatóság hatósági jogkörében vizsgálhatja az építőipari kivitelezési tevékenység során keletkező, építési hulladékok jogszabályok szerinti kezelését, elhelyezését.

Műszaki biztonsági szakkérdés állásfoglalás kiadását megalapozó jogszabályhelyek megjelölése és részletes szakmai indokolás:

Az 1. pontot a Budapest Főváros Kormányhivatalának egyes ipari és kereskedelmi ügyekben eljáró hatóságként történő kijelöléséről, valamint a területi mérésügyi és műszaki biztonsági hatóságokról szóló 365/2016. (XI. 29.) Korm. rendelet 14. § 3. bekezdés a) pontja alapján írtam elő.

A 2. pontot a Felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló 146/2014. (V. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Fmr. 2. melléklet II. pontja alapján összeállított dokumentációt. A figyelemfelhívást az alábbiakban indokolom. A figyelemfelhívás 1. pontját a Budapest Főváros Kormányhivatalának egyes ipari és kereskedelmi ügyekben eljáró hatóságként történő kijelöléséről, valamint a területi mérésügyi és műszaki biztonsági hatóságokról szóló 365/2016. (XI. 29.) Korm. rendelet alapján írtam elő mely 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 figyelemfelhívás 2. pontját a Fmr. 3. § (1) bekezdése szerint tettem.

A figyelemfelhívás 3. pontját az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 281/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Áltr.) 22. § (1) bekezdése alapján írtam elő. Hatáskörömet és illetékességemet a Budapest Főváros Kormányhivatalának egyes ipari és kereskedelmi ügyekben eljáró hatóságként történő kijelöléséről, valamint a területi mérésügyi és műszaki biztonsági hatóságokról szóló 365/2016. (XI. 29.) Korm. rendelet 13.§ határozza meg. Döntésemet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 281/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 3. melléklet 7. bekezdés alapján hoztam meg.

Vízügyi szakkérdés állásfoglalás kiadását megalapozó jogszabályhelyek megjelölése és részletes szakmai indokolás:

Kérelmező hatóság *a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról* szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás 24. § (1) és (2) bekezdései, valamint 26. §.-a értelmében szakkérdésben állásfoglalást kért a Vízügyi Hatóságtól tárgyi ügyben.

A Vízügyi Hatóság által *az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről* szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 3. melléklet 1. táblázat 12. és 14. pontja alapján vízügyi és vízvédelmi hatáskörben vizsgálandó szakkérdések az alábbiak:

 Annak elbírálása, hogy az építési tevékenység, illetve az építményben folytatott tevékenység a földtani közeg, a felszín alatti víz, továbbá a felszíni vizek minősége védelmére vonatkozó követelményeknek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e.

 a) az ivóvízbázis védelmére vonatkozó követelményeknek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e, b) az árvíz és a jég levonulására, a mederfenntartásra milyen hatást gyakorol, c) a felszín alatti vizek és a felszíni vizek védelmére vonatkozó követelményeknek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e.

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

Tárgyi területen új 87 lakásos lakóépületet terveznek építeni. Az épület vízellátása és szennyvízelvezetése közműhálózatra való csatlakozással lesz megoldva. A pinceszinten és földszinten összesen 56 db parkolót terveznek kialakítani, melynek olajos csurgalékvizeit takarítógéppel gyűjtik össze, majd egy olajfogóval ellátott zsompba ürítik és az egyesített rendszerű közcsatornába vezetik. A tetőfelületre hulló csapadékvíz késleltetve a közműhálózatra lesz kötve.

A PETIK Mérnöki Szolgáltató Kft. (1077 Budapest, Wesselényi utca 18.; a továbbiakban: Szakértő) által készített „*HIDROGEOLÓGIAI SZAKVÉLEMÉNY (TALAJVÍZ VISSZADUZZASZTÁS SZÁMÍTÁS) A BUDAPEST IX. KER., VÁGÓHÍD U. 4-6. SZÁM ALATT LÉTESÍTENDŐ ÉPÜLETHEZ*” című, 2026. május havi keltezésű, 156/2026 tervszámú dokumentáció (a továbbiakban: Szakvélemény) szerint, a MÁFI – Magyarország Földtani térképsorozata, a Budapest Építéshidrológiai Atlasza, valamint jelen beruházáshoz szintén Szakértő által 2026. január készített, 24/2026 tervszámú talajvizsgálati jelentés („*TALAJVIZSGÁLATI JELENTÉS ÉS GEOTECHNIKAI TERVEZÉSI JAVASLATOK A BP. IX. VÁGÓHÍD UTCA 4-6. SZÁM ALATT TERVEZETT TÁRSASHÁZ ENGEDÉLYEZÉSI ÉS KIVITELI TERVEZÉSÉHEZ*”) információi alapján Szakértő a becsült maximális (karakterisztikus) talajvízszintet 102,00 mBf értékben, a mértékadó talajvízszintet 102,50 mBf értékben állapítja meg, míg a terepszintet 104,40 mBf értékben határozza meg.

Az épületek tervezett pincesíkjai (100,70 mBf) a területen jellemző talajvízszint alatt találhatók. A várható kisebb hatás okán vízzáró alapkőzetbe befogott vízzáró munkatér-határolás nem tervezett.

Vízügyi és vízvédelmi szempontból megállapítható, hogy a pinceszint kiépülése az közvetlen környezetében megváltoztatja a hidrogeológiai viszonyokat, lokálisan megváltoztatja a talajvíz szivárgási rendszerét,

hatással van a talajvíz áramlására, továbbá annak visszaduzzasztását eredményezi, mely által a talajvízszint emelkedése következik be.

A Szakvéleményben foglaltak alapján Szakértő a tervezett beépítés talajvíz szintjére gyakorolt hatásának előrejelzése érdekében hidrodinamikai számítást végzett. A számítás paramétereinél a 100 évente 1%-os valószínűséggel előforduló becsült maximális talajvízszint és a számítás eredménye alapján a várható talajvízszint-visszaduzzasztás a legkedvezőtlenebb esetben is csak 10 cm szintemelkedést idéz elő a beépítés 3,81 m sugarú környezetében.

Szakértő megállapítása szerint: „*A számított visszaduzzasztás mindössze 10 centiméterrel emeli meg a talajvízszintet – a becsült maximális talajvízszintet is – a beépítés L=3,81 méteres környezetében. Ez az érték bőven alatta van a becsült maximális talajvíz és a mértékadó talajvíz közötti 50 cm-nek. Tehát megállapítható, hogy a beépítés miatti talajvízszint visszaduzzasztás miatt sem a szigetelési, sem pedig a felúszási számításokat nem kell másképpen kezelni.*

A számítási eredmények ismeretében kijelenthető, hogy a tervezett szerkezetnek semmiféle káros hatása nincs a környező épületek szigetelésére, felúszás elleni stabilitására, amennyiben azok a területre jellemző mértékadó talajvízszint figyelembevételével készültek.”.

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

A terület *a felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] 7. §-a és a 2. számú melléklet szerint, valamint a 7. § (4) bekezdésében meghatározott 1:100.000 méretarányú országos érzékenységi térkép alapján felszín alatti víz állapota szempontjából **érzékeny**.

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

A Vgtv. 28/A § (1) bekezdés alapján:

„A jogszabály által bejelentéshez kötött tevékenységektől eltekintve vízjogi engedély szükséges

a) a vízimunka elvégzéséhez, a vízilétesítmény megépítéséhez és átalakításához (vízjogi létesítési engedély),

b) a vízilétesítmény használatbavételéhez és üzemeltetéséhez, a vízhasználathoz (vízjogi üzemeltetési engedély), *és*

c) a vízilétesítmény megszüntetéséhez (megszüntetési engedély)”

A vízilétesítmény és vízimunka fogalmát a Vgtv. 1. számú melléklet 25. és 26. pontja határozza meg.

A 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 3. § (12) bekezdése alapján az ÉME engedéllyel, vagy CE megfelelőségi jelöléssel rendelkező előkezelő berendezések létesítése, használatbavétele, üzemeltetése nem vízjogi engedély köteles tevékenység, ugyanakkor a szennyvízkibocsátással járó tevékenységet a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásai szerint csak érvényes engedély birtokában lehet végezni.

A 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 18. § (1) és (2) bekezdése alapján azt a vízhasználót vagy azt, aki a vízviszonyokba jogellenesen beavatkozott, illetőleg a jogszabályban meghatározott feladatainak, kötelezettségeinek elmulasztásával káros és jogellenes állapotot idézett elő, a jogszabály szerint szükséges követelmények érvényesítése érdekében terv és adat szolgáltatására is kötelezhető.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 67. § (1) bekezdése szerint: ***„****A csapadékvizet a telken belül meg kell tartani. A vízvisszatartás, öntözés és egyéb hasznosítás érdekében a csapadékvizet a telek zöldfelületén el kell szivárogtatni vagy a telek egyéb területén hasznosítási célból tárolni szükséges olyan mértékben és módon, hogy ez a telek és a*

szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát ne veszélyeztesse. A telekről csak a nem hasznosítható, nem

elszivárogtatható és hasznosítási célból nem tárolható csapadékvíz vezethető el. A vízvisszatartás módjáról és mértékéről a helyi építési szabályzat rendelkezhet."

A közcsatornába vezetett szennyvizek minőségét a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 17.§-a alapján, *a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól* szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet határozza meg.

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

A (B) szennyezettségi határértékeket *a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről* szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet állapítja meg.

A felszín alatti vizek jó minőségi állapotának biztosítására vonatkozó előírás a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés b) és c) pontján alapul.

A 219/2004 (VII.21). Korm. rendelet 19. § (1) bekezdése szerint az üzemeltető az általa okozott szennyezést, illetve károsodást a vízvédelmi hatóságnak köteles bejelenteni, illetve a vizek állapotának azonnali beavatkozást igénylő környezetkárosodása esetén köteles megkezdeni a kárelhárítást *a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről* szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően.

A hatósági döntéshozatal *a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról* szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet, a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet, a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet, a Vgtv., valamint *a környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény figyelembevételével történt.

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

Az **építési** engedélyezési eljárás során a hatóság a **281/2024.R. 6. §** bekezdés alapján helyszíni szemlét tart:

„6. § (5) *Ha a tényállás tisztázásához az építési tevékenység megtekintése, az épület méreteinek vagy elkészültének helyszíni ellenőrzése szükséges, az építésügyi hatóság a tényállás tisztázása érdekében* ***helyszíni szemle megtartását rendeli el****, és az építési tevékenység helyszínén, annak környezetében vizsgálja a döntés meghozatalának feltételeit, különösen azt, hogy*

a) *a meglévő állapotot rögzítő építészeti-műszaki* ***dokumentáció tartalma a valóságnak megfelel-e,***

b) az érintett telken a tervezett építési, bontási tevékenység ***megvalósítható-e,*** *a tevékenységet* ***megkezdték-e*** *és az építési engedély vagy az egyszerű bejelentés mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelően folytatják-e,"*

A fent hivatkozott jogszabályhelyek figyelembevételével, előzetes értesítést követően a BFKH építésügyi ügyintézői **2026. április 16**-én **helyszíni szemlét** tartottak, ahol megállapították és jegyzőkönyvezték az alábbiakat: *„az ingatlanon a kivitelezési tevékenységet nem kezdték meg. A helyszínen látottak megegyezik a terv meglévő állapotot rögzítő részével."*

A helyszíni szemléről készült jegyzőkönyv, valamint a helyszínen készült fotók az ÉTDR rendszerbe feltöltésre kerültek.

A kérelemhez mellékelt építész műszaki dokumentáció felelős tervezője, a tervező az építész műszaki dokumentáció készítésére jogosult volt.

A szakági tervezők a szakági műszaki dokumentációk készítésére jogosultak voltak, az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló **266/2013.** (VII.11.) **Korm.rendelet** 1.sz. mellékletében meghatározott tervezői jogosultsággal rendelkeznek.

A **Méptv. 81 § (3)** bekezdése kimondja, hogy építési tevékenységet végezni, telket alakítani – az e törvényben és a végrehajtására kiadott kormányrendeletekben foglaltakkal összhangban – csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad.

Az ingatlan beépítési feltételeinek vizsgálata során az alábbiakat állapítottam meg:

A **Méptv. 81 § (3)** bekezdése kimondja, hogy építési tevékenységet végezni, telket alakítani – az e törvényben és a végrehajtására kiadott kormányrendeletekben foglaltakkal összhangban – csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad.

A tervezett építmény és az alkalmazott építészeti-műszaki megoldás megfelel az **Méptv. 181. § (2)-(5)** bekezdésben előírt követelményeknek, az általános érvényű szakmai és jogszabályokban meghatározott követelményeknek, valamint a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló **280/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet** (továbbiakban: **TÉKA**) előírásainak.

A **TÉKA 1. § (1)** bekezdése szerint: *„Területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt, tájépítészeti alkotást építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény, tájépítészeti alkotás rendeltetését és a rendeltetési egység számát megváltoztatni e rendelet, az ágazati jogszabályok, valamint a helyi építési szabályzat rendelkezései szerint szabad.”*

A **tárgyi ingatlan területére** vonatkozóan a kérelem előterjesztésekor hatályban volt a Budapest Főváros Közgyűlésének Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015. (II.16.) Önkormányzati rendelete (a továbbiakban **FRSZ**) és mellékletei, valamint a Budapest, IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE” Soroksári út - Haller utca - Fehér Holló utca - (38283/8) Hrsz-ú közterület - Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára - Könyves Kálmán körút - Albert Flórián út - Ferencvárosi Pályaudvar - MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 34/2017. (XII. 22.) számú Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének rendelete (továbbiakban: **KÉSZ**) a hatályos.

A tárgyi ingatlan a **KÉSZ 1. számú mellékletét** képező „Szabályozási terv – 34/2017 (XII.22.) sz. ÖK rendelet 1.sz. melléklete” SZT-1-1 rajzszámú tervlap alapján **Vt-V/IX-V/71-4 jelű építési övezetben helyezkedik el.**

A **Méptv. 16 §** *[Fogalommeghatározások]* **27**. pontjában foglaltak szerint:
„27. ***építési telek****:* az a telek amely,
a) beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,
b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel megközelíthető, zöldfelület és termőföld sérelme nélkül, és
d) a közterülettel vagy magánúttal közös, legalább 3,00 méter hosszú határvonallal rendelkezik;

Megállapítottam, hogy a tárgyi ingatlan az **Méptv. 16 §** *[Fogalommeghatározások]* **27**. pontjában meghatározott követelményeknek megfelelő – **építési telek.**

A tárgyi ingatlant a **Méptv. 86. §-**ában szabályozott változtatási tilalom nem terheli.

A **281/2024.R. 15. § (9)** bekezdés szerint:

„(9) A Méptv. 196. § (3) bekezdésében és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben [a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet] foglaltak kivételével az ***építési tevékenységgel érintett telek akkor minősül rendezettnek****, ha a helyi építési szabályzat, ennek hiányában az illeszkedés szabályai szerint alakították ki, továbbá* ***bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba.”***

A tárgyi ingatlanra vonatkozóan építési vagy változtatási tilalom nincs elrendelve.

Megállapítottam, hogy a tervezett építéssel érintett telek a **KÉSZ** előírásainak és a szabályozási tervnek megfelelően lett kialakítva. Ezért a **tárgyi ingatlan** – a **281/2024.R. 15. § (9)** bekezdésében foglaltak alapján – **rendezettnek minősül,** beépítésre alkalmas.

A **KÉSZ 16. § (2)** bekezdés szerint:

„***16. §*** *(2) Vt-V/IX–V jelű „**Városközpont terület**” építési övezetei: Vt-V/IX–V/66; Vt-V/IX–V/67; Vt-V/IX–V/68–1; Vt-V/IX–V/68–2; Vt-V/IX–V/71–1; Vt-V/IX–V/71–2; Vt-V/IX–V/71–3;* ***Vt-V/IX–V/71–4 jelű építési övezetek***.”

A **KÉSZ 17. § (1)** bekezdés e) és m) pontja szerint:

„17. § *(1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:*
(…)
e) lakás
(…)
m) kiskereskedelem”

Az Vt-V/IX-V/71-4 jelű építési övezetben a **KÉSZ 17. § (1)** bekezdés **e)** pontja a többlakásos lakóépület létesítését lehetővé teszi, és **az épületben** a lakás mellett, a kiskereskedelmi rendeltetést (üzlet) **KÉSZ 17. § (1**) bekezdés **m)** pontjában előírtak lehetővé teszik.

A **KÉSZ 17. § (4)** bekezdés szerint:

„17. § (4) Az ***építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek és előírások betartásával lehet****:*
a) az építési övezetek jele: Vt-V/IX–V/66; Vt-V/IX–V/67; Vt-V/IX–V/68–1; Vt-V/IX–V/68–2; Vt-V/IX–V/71–1; Vt-V/IX–V/71–2; Vt-V/IX–V/71–3; ***Vt-V/IX–V/71–4***
b) megnevezése: városközpont terület
c) az egyes telkek ***beépítési módja: 3. számú melléklet szerint***
d) az egyes telkek legkisebb területe: 3. számú melléklet szerint
e) az egyes telkek ***legnagyobb beépítési mértéke: 3. számú melléklet szerint***
f) az egyes telkek ***legnagyobb beépítési mértéke szint alatt: 3. számú melléklet szerint***
g) az egyes telkek ***legkisebb zöldfelületi mértéke: 3. számú melléklet szerint***
h) a legnagyobb általános szintterület az övezet telkein nem haladhatja meg:
ha) új épület létesítése esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3. számú melléklet szerinti értéket
hb) új épület létesítése esetén: az épület parkolási célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3. számú melléklet szerinti értéket
hc) meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület bővítésével létrejövő általános célú bruttó szintterület növekmény nem haladhatja meg a telek területének a másfélszeresét (1,5 m2/ telek m2) a jelenlegi beépítési mértékhez képest,
hd) meglévő épület esetén: kialakult, jelen rendelet előírásaival összhangban felvonó elhelyezésével, tetőtér beépítésével és az udvar lefedésével növelhető,”

A **KÉSZ 3. számú melléklet** alapján a **Vt-V/IX-V/71-4 jelű építési övezet** beépítési határértékei a következők:

Az ingatlan területe: **1257,00 m²**

	Előírt érték	**Tervezett érték**
Beépítés mértéke – telekre vonatkozó maximum - :	80 %	**77,76 %**
Beépítés mértéke – telekre vonatkozóan terepszint alatt maximum -:	90 %	**89,86 %**
Szintterületi mutató általános bruttó értéke – maximum -:	4,5 m^2/m^2	**4,5** m^2/m^2
Szintterületi mutató parkolási értéke – telekre vonatkozó maximum -:	2,00 m^2/m^2	**1,15 m^2/m^2**

Zöldfelületi mutató minimális értéke – telekre vonatkozó minimum -:	20 %	**20,27 %**
Épületmagasság maximuma:	24 m	**23,31 m**

Megállapítottam, hogy a tervezett épület elhelyezése, beépítési határértékei megfelelnek a **KÉSZ 17. § (1)** bekezdés **e)** pontjában, **f)** pontjában, **g)** pontjában és **h)** pontjában előírt követelményeknek.

A tervező az építési övezethez tartozó mutatószámok teljesülését idomtervekkel és számításokkal igazolta.

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

A KÉSZ 11. § (3) bekezdésében foglaltak szerint: *„Új épület létesítése esetén a jelen rendeletben előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egyidőben – a műszaki adottságok keretein belül – telken belül kell kialakítani.”*

A **TÉKA 59. § (1)** bekezdésében foglaltak szerint: *„az új építmények, önálló rendeltetési egységek, építési telkek rendeltetésszerű használatához – az (5) és (6) bekezdés szerinti eltérő szabályok alkalmazhatósága mellett – legalább a 4. melléklet szerinti gépjármű elhelyezési lehetőséget kell biztosítani.”*

A **TÉKA 4.** számú melléklete alapján:

*„A **szükséges személygépkocsi** és autóbusz várakozóhelyek számának megállapítása*
I. Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:
*1. **minden lakás** és üdülő **önálló rendeltetési egység után**, kivéve a nagyvárosi lakóterület építési övezetét, ahol minden 1,5 lakás önálló rendeltetési egység után,*
*2. a 3. pontban foglaltak kivételével, a **kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének***
*2.1. **1–100 m^2-éig minden megkezdett 15 m^2,***
2.2. 101–5000 m^2-éig minden megkezdett 30 m^2,
2.3. 5001 m^2-étől minden megkezdett 45 m^2
nettó alapterülete után,”

A tárgyi ingatlanon tervezett lakóépületben 87 db lakás készül, melyhez a **TÉKA 4.** számú melléklet 1. pontja alapján 87 db parkolóhelyet kell biztosítani, valamint a földszinten lévő 19,06 m2 és 21,61 m árusító területű üzlethez 4 db parkoló helyet kell kialakítani. A tervezett **épületre vonatkozó teljes parkolóhely igénye** a **TÉKA 59. § (1)** bekezdésében foglaltak szerint **91 db.**

A **TÉKA 4. § (1)** és (3) bekezdésében foglaltak szerint:

„4. § (1) Építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez vagy örökségvédelmi bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén, a kormányrendeletben és a településrendezési tervben megállapított beépítési határértékektől, valamint a gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számától a (2) bekezdés szerinti feltételek fennállása esetén, a (3)–(8) bekezdés szerinti szabályok betartása mellett, településrendezési munkaésszel vagy településrendezési szakági munkaésszel alátámasztott, indokolással ellátott kérelemre egyedi eltérést kell adni.

(…)

(3) Az (1) bekezdés szerinti egyedi eltérés indokoltságáról
a) az Országos Építészeti Tervtanács véleményezési feladatkörébe tartozó építési beruházás esetén az Országos Építészeti Tervtanács,
b) a területi építészeti tervtanács véleményezési feladatkörébe tartozó építési beruházás esetén az építési beruházás fekvése szerinti területi építészeti tervtanács, és
c) az a) és b) pont hatálya alá nem tartozó építési beruházás esetén az építési beruházás fekvése szerinti állami főépítész
dönt.”

Az **Országos Építészeti Tervtanács** 2025. december 19-én kelt, **EPAT/8228-3/2025/ÉPFO iktatószámú Konzultációs vélemény a Budapest IX., Vágóhíd utca 4-6. számú és 38013/2 helyrajzi szám alatti ingatlanra tervezett 87 lakásos lakóépület dokumentációjáról:**

„Az Országos Építészeti Tervtanács **OÉT1189/2025** számú konzultációs véleménye:

A Tervtanács a dokumentáció továbbtervezését javasolja.

Indoklás

A Tervtanács a benyújtott dokumentációt konzultációs eljárás keretében vizsgálta, azzal kapcsolatosan az alábbi észrevételeket tette.

A közvágóhíd közvetlen közelében tervezett lakóépület a Tervtanács 2025. novemberben nyílt ülés keretében vizsgálta. Az ott elhangzott kritikai észrevételekre, koncepcionális javaslatokra a tervező érdemi volumencsökkentés mellett, magas színvonalú építészeti választ adott.

-Az előzetes kerületi és állami főépítészi egyeztetések alkalmával a Tervezők a beépítés lehetőségeit jól feltárták. A megbízó elképzelése szerinti épület és lakásszám elhelyezését a szabályozási terv lehetővé teszi. Az épület lokációjából és tömegközlekedési kapcsolataiból levezethető, hogy a területen a jogszabályokban előírt gépjármű tároló elhelyezése nem életszerű, a tervezett mértékű csökkentés egyértelműen akceptálható. A tervtanács az előírt gépjárműtárolók csökkentet számú biztosításával egyetért, az egyedi eltérést egyhangúan támogatja.

-A kedvezőtlen lépcsőző tömegformát elhagyva csökkent az építmény magassága.

-Az épület és az utcakép előnyére vált, hogy a szomszédos magas tetős épület tömegéhez igazodva egy teljes szinttel csökkent beépítés volumene. A redukált párkánymagasságnak köszönhetően kedvezőbb csatlakozás és kapcsolat alakult ki a meglévő és a tervezett épület között. (A tervek kidolgozása során megfontolandó az íves tetőformálás egyszerűsítése akár félnyeregtető alkalmazásával.)

-Az előző változatban elmarasztalt középfolyosós közlekedőrendszer ugyan megmaradt, azonban a Tervező felszabadította a vertikális közlekedőmag orsóterét, természetes megvilágítást és kedvezőbb térérzetet teremtve ezzel. A továbbtervezés során javasolt a középfolyosó-végek homlokzati megnyitásával a közlekedőrendszer természetes átszellőztethetőségének és benapozottságának biztosítása.

-Támogatható a keretbe foglalt homlokzat és az izgalmas lábazati sáv ívesen sodró kialakítása, amelynek anyaghasználata a terület ipari múltja miatt is indokolható.

-A lakások belső rendje azonban sok helyen kidolgozatlan, - sok vizesblokk, (wc-k is) egyenesen a nappaliból nyílnak, zsilipek hiányoznak, ajtók (köztük bejárat is) egymásra nyílnak, stb. – ezek mindenképp javítandóak.

-Illeszkedve az épület homlokzati- és erkélyrendszeréhez az L-alakú erkélyek vizsgálata és továbbtervezése javasolt

-Az udvari homlokzaton az erkélyek és nyílások telekhatártól való elhúzása egy későbbi csatlakozó beépítés okán megfontolandó

A Tervtanács a rögzített észrevételek alapján a terv továbbtervezését javasolja. „

Az **Országos Építészeti Tervtanács** 2026. augusztus 11-én kelt, **EPAT/196-2/2026/ÉPFO iktatószámú,** az **OÉT1189/2025** számú tervtanácsi vélemény kiegészítésében foglaltak szerint:

*„A **Méptv. 61 § (2)** bekezdés **g)** pontja alapján*

Vélemény

Az OÉT1189/2025 számú vélemény az OÉTKONZ201/2025 számú előzmény alapján a következő szövegrésszel egészül ki: „A megbízó elképzelése szerinti épület és lakásszám elhelyezését a jogszabályi környezet lehetővé teszi. Az épület lokációjából és tömegközlekedési kapcsolataiból levezethető, hogy a területen a jogszabályokban előírt gépjármű tároló elhelyezése nem életszerű, a tervezett mértékű csökkentés egyértelműen akceptálható. A tervtanács az előírt gépjáműtárolók (91 db parkolóállás) csökkentett számú (56 db parkolóállás) biztosításával egyetért, 35 db parkolóállás elhelyezése alóli felmentéssel az egyedi eltérést egyhangúan támogatja.”

Az OÉT1189/2025 számú véleményt egyebekben változatlanul fenntartom.

Az engedélyezési eljárás során szükségessé vált az OÉTKONZ201/2025 számú konzultációs (előzmény) iratban támogatott eltérés pontosítása és véleményben rögzítése.

A Tervtanács véleménye egyebekben változatlan, az irat a kiegészített mondattal értelmezhető.”

Az **Országos Építészeti Tervtanács** 2026. szeptember 25-én kelt, **EPAT/196-3/2026/ÉPFO iktatószámú,** az **OÉT1189/2025** számú tervtanácsi vélemény kiegészítésében foglaltak szerint:

„A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 61. § (2) bekezdés g) pontja alapján

Vélemény

Az OÉT1189/2025 számú vélemény az OÉTKONZ201/2025 számú előzményvélemény értelmében a következő szövegrésszel egészül ki:

„A megbízó elképzelése szerinti épület és lakásszám elhelyezését a jogszabályi környezet lehetővé teszi. Az épület lokációjából és tömegközlekedési kapcsolataiból levezethető, hogy a területen a jogszabályokban előírt gépjármű tároló mennyiség elhelyezése nem életszerű, a tervezett mértékű csökkentés egyértelműen akceptálható. A Tervtanács az előírt (91 db) gépjárműtároló csökkentett számú (48 db) biztosításával egyetért és 43 db gépjárműtároló elhelyezése alóli felmentéssel az egyedi eltérés iránti kérelmet egyhangúan támogatja.”

Az OÉT1189/2025 számú véleményt egyebekben változatlanul fenntartom.

Indoklás

Az engedélyezési eljárás során szükségessé vált az OÉTKONZ201/2025 számú konzultációs (előzmény) iratban támogatott eltérés pontosítása és véleményben rögzítése.

A Tervtanács véleménye egyebekben változatlan, az irat a javított mondattal értelmezhető.”

A tárgyi ingatlanon tervezett lakóépületben a földszintje 16 db parkolóhely-, a – 1. pinceszinten 36 db parkolóhely kerül kialakításra, **azaz összesen 52 db parkolóhelyet biztosítanak, a további 39 db parkolóhelyre az Országos Építészeti Tervtanács egyedi eltérést adott.** Továbbá a tervezett **lakóépület földszintjén a -** KÉSZ 1. számú mellékletének SZT-1-1 rajzszámú tervlapján közforgalom elől el nem zárható területen - **4 db közcélú parkoló kerül kialakításra.**

A tárgyi ingatlanon tervezett lakóépület földszintjén a KÉSZ 1. számú mellékletének SZT-1-1 rajzszámú tervlapján közforgalom elől el nem zárható területen közúti átjáró, a közúti átjáróról megközelíthető közcélú parkolók és közcélú trafó helyiség kerül kialakításra.

A **TÉKA 5.** számú melléklete alapján:

„Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek együttes számának megállapítása

	A	***B***
1.	***Lakás, üdülőegység***	***Minden lakás és üdülőegység után 1 db***
2.	*Kereskedelmi egység 0–1000 m^2-ig*	*Az árusító tér minden megkezdett 100 m^2 alapterülete után 2 db”*

A tárgyi ingatlanon tervezett lakóépületben **87 db lakás készül, melyhez lakásonként 1 db kerékpár** elhelyezését biztosítani kell, valamint a, valamint **a földszinten lévő 19,06 m2 és 21,61 m árusító területű üzlethez 2 db kerékpár elhelyezését biztosítani kell, melyet az épület -1. pince és a földszintjén elhelyezett kerékpár tárolóiban biztosított.**

A tervezett lakások alaprajzi kialakítása megfelel az **TÉKA 126. § (1), (2)** és **(3)** bekezdéseiben előírt követelményeknek.

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

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

A 281/2024.R. 24. § (5) bek. **c)** pontja szerint:

„(5) Az építési engedély iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg igazolni kell, hogy

c) az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló kormányrendeletben előírt esetekben az építészeti tervtanács szakmai véleménye,”

Méptv. 59. § (1) bekezdése szerint a tervtanácsi szervezetrendszer Országos Építészeti Tervtanácsból, területi építészeti tervtanácsokból és a területi településrendezési tervtanácsokból, valamint helyi építészeti tervtanácsokból áll. Jelen eljárásban a **Méptv. 63. §-**ában foglaltak figyelembevételével vizsgáltam a kerületi önkormányzat polgármesterének településképi véleményének szükségességét.

A magyar építészetről szóló **2023. évi C. törvény** (a továbbiakban: **Méptv.**) **61. § (2)** bek. **f)** *és* **g)** pontja szerint:

„61. § (2) Az Országos Építészeti Tervtanács véleményezi

f) ha az építési tevékenységgel érintett, vagy annak eredményeként létrejövő épület hasznos alapterülete az 5000 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladja, *az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően az engedély iránti kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt,*

g) ha az építési tevékenységgel érintett, vagy az annak eredményeként létrejövő legalább hat rendeltetési egységből álló lakó, *üdülő és* ***szállás jellegű rendeltetésű egy vagy több épület egy építési telken az 1500 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladja,*** *az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően az engedély iránti kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt, valamint”*

Az Építési és Közlekedési Minisztérium Országos Építészeti tervtanács a 2026. január 13-án kelt, **EPAT/196-1/2026/ÉPFO iktatószámú, OÉT1189/2025 számú tervtanácsi vélemény a Budapest IX., Vágóhíd utca 4-6 számú és 38013/2 helyrajzi szám alatti ingatlanra tervezett 87 lakásos társasház dokumentációjáról:**

„Az Országos Építészeti Tervtanács OÉT1189/2025 számú véleménye:

A Tervtanács a dokumentációt engedélyezésre ajánlja.

Indoklás

Az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 31. § (1) bekezdése értelmében a Tervtanács vizsgálta többek között, hogy benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció összhangban állt-e a regionális, illetve a helyi építészeti sajátosságokkal, megfelelt-e az építészeti minőség, szakmai igényesség, szükséges minimum, a telepítés településképbe való illeszkedés, illetve fenntarthatóság követelményének.

A dokumentáció fenti szempontok szerinti vizsgálata alapján megállapítható, hogy a Tervező megfogadta a Tervtanács észrevételeit és a terv pozitív irányban változott. A Tervtanács a végleges és kiviteli tervek feldolgozásához ajánlásként az alábbi észrevételek megfontolását javasolja:

- A Tervező két helyzetben alkalmaz íves szerkezeti megoldást: a szomszéd épülethez csatlakozó tetősík esetében és a földszinti utcai sáv kialakításánál. Az épületen máshol és egyéb céllal nem jelenik meg ez a geometriai elem. A földszinti homlokzati szakasz kialakítása indokolható, azonban a szomszédos épülethez való csatlakozáshoz illeszkedést egy ferde síkú, egyenes tetőszakasz is teljesítheti. Megfontolásra javasolt az alkalmazott elemkészlet szűkítése.

- Településképi szempontból vizsgálandó az L-alakú erkélyek kiváltása az épület egységes erkélyrendszeréhez illeszkedő módon.

- Az udvari homlokzatokon az erkélyek és nyílások telekhatártól való elhúzását javasolt ellenőrizni, mert egy újabb beépítés negatívan befolyásolhatja a jelenlegi koncepciót.

A Tervtanács a dokumentációt engedélyezésre, illetve a dokumentáció alapján az építési tevékenységet megvalósításra ajánlja.

Felhívom a Tervező és Megbízó figyelmét, hogy

- jelen döntés nem jogosítja fel az építési tevékenység azonnali, feltétel nélküli megkezdésére.

- a tervtanácsi vélemény elsősorban a tervezett építési tevékenység településképi megfelelőségének vonatkozásában irányadó, és nem mentesít azon egyéb engedélyek, hozzájárulások előzetes beszerzésének kötelezettsége alól, melyeket egyéb jogszabály a kérelmező által tervezett építési tevékenység megkezdése esetére előír.

- a terv a helyi építési szabályzatnak, valamint a hatályos egyéb építésügyi jogszabályoknak való megfelelőségét az illetékes hatóság az engedélyezési eljárás során vizsgálja részletesen, a Tervtanács csak felhívja a figyelmet az észrevett hiányosságokra, esetleges ellentmondásokra.

- az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 15. § (4) bekezdése alapján a Tervtanács véleményét az eljáró hatóság az eljárása, döntése meghozatala során bizonyítékként értékeli. A 15. § (5) bekezdés a) és b) pontjaiban foglalt esetekben a Tervtanács véleménye az építésügyi hatóságot a döntése meghozatalában köti."

A **Méptv. 20. § (5)** bekezdése kimondja, hogy az építésügyi hatóság az építési tevékenységgel összefüggő engedélyezési, kötelezési és ellenőrzési feladatai során az építményekre vonatkozó általános érvényű – és a helyi építési szabályzatban foglalt – településrendezési és építési követelményeket juttatja érvényre.

A tervezett építési munka a tervdokumentáció, a tervező által elvégzett tételes számítások szerint a **KÉSZ vonatkozó előírásainak megfelel.**

A **TÉKA 71. § (1)** bekezdés **a)** és **b)** és **g)** pontjában foglaltak szerint:

„71. § (1) Az építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően és a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani úgy, hogy az

a) ne akadályozza a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát, karbantartását,

b) méreteivel, elhelyezésével, építészeti kialakításával illeszkedjen a környezet és a környező meglévő, vagy átalakuló területen a tervezett beépítés adottságaihoz,

(…)

g) építészeti megoldásával járuljon hozzá a táj- és a településkép esztétikus alakításához, az adott tájra jellemző tájkarakter megőrzéséhez,"

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

Ezért az **TÉKA 71. § (1)** bekezdés **a)** és **b)** és **g)** pontjaiban előírt követelményeknek a **tervezett építmény megfelel.**

A 281/2024.R. 15. § (4) bek. szerint:

„(4) Ha törvény vagy kormányrendelet a tervezett építési tevékenység építészeti-műszaki dokumentációjához meghatározott építészeti tervtanács véleményezését írja elő, a tervtanácsi véleményt az építésügyi hatóság az építési engedélyezési, az összevont telepítési és a fennmaradási engedélyezési eljárása során – az (5) és (6) bekezdésben foglaltak kivételével – bizonyítékként értékeli."

Megállapítottam továbbá, hogy a tervezett épület településképi követelményt nem sért. A településképi véleményt – a településképi követelmények vonatkozásában a **281/2024.R. 15. § (4)** bekezdése alapján – bizonyítékként vettem figyelembe. A **281/2024.R. 15. § (5)** bek. **a)** és **b)** pontjaiban foglalt esetekben a Tervtanács véleménye az építésügyi hatóságot a döntése meghozatalában köti.

Fentiekre tekintettel, az építési engedély megadása ellen műszaki szempontból a továbbiakban kifogás nem merült fel, ezért az **Méptv**. **162. §., és 163. § (1)** bekezdés, valamint **281/2024.R. 17. §**-ban, a

281/2024.R 24. §-ban, valamint a 146/2014.R. fent idézett rendelkezéseiben meghatározottak szerint megfelel, ezért az építési engedélyt feltételekkel megadtam.

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

A **281/2024.R. 17. §, 24-28 §-ok** alapján;

A magyar építészetről szóló **2023. évi C. törvény (Méptv.)**

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló **191/2009.** (IX.15.) **Korm. rendelet (Épkiv.)**

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló **280/2024.** (IX.30.) **Korm. rendelet (TÉKA)**

Kötv. 7. § 23. pont és 23/C. § (1) bekezdés

Budapest, IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE" Soroksári út - Haller utca - Fehér Holló utca - (38283/8) Hrsz-ú közterület - Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára - Könyves Kálmán körút - Albert Flórián út - Ferencvárosi Pályaudvar - MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 34/2017. (XII. 22.) számú Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének rendelete (továbbiakban: **KÉSZ**)

Az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról a **9/2023.** (V.25.) **ÉKM rendelet** alapján.

A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló **284/2007**. (X.29.) **Korm. rendelet**

A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló **27/2008.** (XII.3.) **KvVM-EüM** együttes rendelet

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

Az építőipari kivitelezés megkezdésével, az e-építési napló készenlétbe helyezésével kapcsolatos tevékenységekkel, valamint az építés tárgyát, az építés kezdési és várható befejezési időpontját, az építtető, valamint a fővállalkozó kivitelező, tervező, műszaki ellenőr és fedezetkezelő nevét és elérhetőségét feltüntető tábla elhelyezését az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló **191/2009** (IX.15.) **Kormányrendelet** (továbbiakban: **Épkiv.**) **5. §-nak (6)** bekezdése alapján írtam elő.

Határozatom meghozatalánál az **Méptv. 162. §-ában, valamint az 281/2024.R. 17. §, 24-28 §-ában továbbá 45.§-ában** foglaltakat vettem figyelembe.

Az **Épkiv. 3. § (2a)** bekezdése értelmében az általános építmények körében, ha az építtető nem az építési tevékenységgel érintett telek, építmény vagy építményrész tulajdonosa, a kivitelezési szerződés mellékletét képezi az a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozat, amelyben a telek, építmény, építményrész tulajdonosa az építési munkaterület átadás-átvételét tudomásul veszi.

Az **Épkiv. 5. § (5a)-(5b)** bekezdés ***a)*** pontja az alábbiak szerint rendelkezik:

*„**(5a)** Az általános építmények körében a 3. § (2a) bekezdésében meghatározott nyilatkozat hiányában az építési munkaterület nem adható át a fővállalkozó kivitelező részére és a kivitelezés nem kezdhető meg.*

***(5b)** Az építési munkaterület nem adható át a fővállalkozó kivitelező részére, az építés i napló nem nyitható meg és a kivitelezés nem kezdhető meg **a)** a 3. § (2a) bekezdésében meghatározott nyilatkozat hiányában".*

Megállapítottam, hogy a kérelemhez mellékelt *új felvonó berendezésekre* vonatkozó tervdokumentáció megfelel a kérelem benyújtásakor hatályos **146/2014.R**. **4.§-**ában előírt tartalmi követelményeknek.

Fenti indokok és a **146/2014.R. 3. § (1)** bekezdése alapján a tervezett *új felvonó berendezések* létesítésére az **engedélyt megadtam.**

Az új felvonó berendezések létesítésének engedélyezéséhez szükséges feltételek és előírások vizsgálata:

Az *új felvonó, mozgólépcső és mozgójárda berendezések* megvalósításához szükséges kivitelezési dokumentációról a **146/2014.R. 1.** melléklete alapján tettem tájékoztatást.

Az *új felvonó berendezések* használatbavételéhez szükséges használatbavételi engedély megkérésére a **146/2014.R. 3. § (1**) bek. alapján tettem figyelmeztetést.

Az **építési engedély** hatálya a **281/2024.R. 28. § (1) (2) és (4)** bek. szerint:

„28. § (1) Ha az építésügyi hatóság rövidebb időtartamot nem állapít meg, az építési engedély a véglegessé válásának napjától számított négy évig hatályos. Ha az építési tevékenységet az építési engedély hatályossága alatt – az építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdték, akkor az építési tevékenység a munkaterület első átadásának időpontjától számított hat évig folytatható.

(2) Az építési engedély hatálya nem hosszabbítható meg.

(4) A módosított építési engedély az építési engedéllyel együtt érvényes, annak hatálya megegyezik az építési engedély hatályával.”

A **Méptv. 173. §** *[Az építmény használatbavétele]* **(1)** bekezdése értelmében minden olyan építmény, építményrész, amely építési engedély vagy egyszerű bejelentés alapján építhető, használatbavételi engedély vagy használatbavétel tudomásulvétele alapján vehető használatba. Az építtetőnek a használatbavételi eljárást az építmény, építményrész használatbavétele előtt kell kezdeményeznie.

Az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások megszerzésének kötelezettségére való figyelmeztetést a **Méptv. 163. § (7)** bekezdése alapján tettem, valamint az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt a **Méptv. 163. § (9)** bekezdése alapján zártam ki.

A **Méptv. 163. § (7)** és **(9)** bekezdése szerint:

„**163. § (7)** *Az építésügyi hatóság engedélye, az egyszerű bejelentés tudomásulvétele nem mentesíti az építtetőt az építési tevékenység megkezdéséhez szükséges más hatósági engedély, nyilatkozat vagy hozzájárulás megszerzésének, vagy a tevékenység végzéséhez szükséges bejelentés megtételének kötelezettsége alól.*

(9) *Az építésügyi hatóság döntése az építési tevékenységgel kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.”*

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

A **Méptv. 176. §** *[Szabálytalan tevékenység]* **(1)** bekezdése:

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

A **Méptv. 176. § (2)** bekezdés **b)** pontja értelmében jogszerűtlen az építési tevékenység, ha a jogszabály alapján hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet az engedélytől kormányrendeletben meghatározott tűrési határt meghaladó eltéréssel végzik.

Szabálytalan építési tevékenység esetén az építésügyi hatóság megteszi a **281/2024.R. 56. §-**ában és az **57. §-**ában foglalt intézkedéseket.

Az ügyféli kört az alábbiak szerint állapítottam meg:

A **281/2024.R. 26. § (2)** bekezdésének **e)** pontja szerint a tárgyi építésügyi hatósági eljárásban az ügyfélkört a következők alapján állapítottam meg:

A **281/2024.R 5.§ (1) (2) (3)** bekezdés szerint:

„5. § (1) ***Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban****, valamint az egyszerű bejelentési eljárásban* ***külön vizsgálat nélkül ügyfélnek minősül***

a) ***az építtető és az építési tevékenységgel érintett telek****, építmény, építményrész tulajdonosa, valamint*

b) az építési tevékenységgel érintett telekhez, építményhez zártsorúan vagy ikresen csatlakozó épület tulajdonosa.”

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

*(3) Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban, valamint az egyszerű bejelentési eljárásban – kivéve, ha az építtető vagy az építési tevékenységgel érintett telek tulajdonosa részben vagy egészben az állam vagy valamely önkormányzat – az (1) és (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően kizárólag az **építési tevékenységgel érintett telekkel közös határvonalú**, közterületnek nem minősülő **telek tulajdonosa**, haszonélvezője lehet ügyfél."*

Ákr. „***10. §** [Az ügyfél]*

***(1)** Ügyfél az a természetes vagy jogi személy, egyéb szervezet, akinek (amelynek) jogát vagy jogos érdekét az ügy közvetlenül érinti, akire (amelyre) nézve a hatósági nyilvántartás adatot tartalmaz, vagy akit (amelyet) hatósági ellenőrzés alá vontak."*

A **281/2024.R**. **11. § (1)** bekezdés alapján:

„*Az építésügyi hatóság – ha e rendelet másként nem rendelkezik – az ügyintézési határidő kezdőnapjától számított öt napon belül értesíti az építtetőt és a már ismert ügyfelet az eljárás megindulásáról."*

Az eljárás megindulásáról 2023. március 24. napján kelt, **BP/ETDR-2601/1985-2/2026** számú végzéssel az építtetőt, aki egyben a tárgyi ingatlan tulajdonosa meghatalmazottja útján ügyfélként értesítettem.

Továbbá az **építési tevékenységgel érintett telekhez** és **építményhez zártsorúan csatlakozó** – **Budapest IX. kerület**, **Soroksári út 56**. sz., **38015** helyrajzi szám alatti **társasházi lakóépület** tulajdonosait, a **Zöld-Karika Ingatlankezelő, Közvetítő, Könyvelő és Szolgáltató Kft**. (1094, Páva utca 31.) közös képviselet útján értesítettem. Az **építési tevékenységgel érintett telekhez** közös határvonalú – **Budapest IX. kerület**, **Soroksári út 50-54**. sz., **38000/3** helyrajzi szám alatti **ingatlan tulajdonosát** a **Komplex Ingatlanhasznosító Kft.** (Budapest IX. kerület, Soroksári út 48.) kiértesítettem.

A 281/2024.R 5.§ (1) bek. **a)** pontja alapján a **BP/ETDR-2601/1985-2/2026** számú végzésemben tájékoztatást adtam az ügyfeleknek.

A **BP/ETDR-2601/1985-2/2026** számú végzésben értesített ügyfelek az eljárás megindulásáról szabályszerűen értesültek.

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

A **Budapest IX. kerület**, **Soroksári út 56**. sz., **38015** helyrajzi szám alatti **társasházi lakóépület tulajdonosait** társasházakról szóló **2003. évi CXXXIII. törvény** (a továbbiakban: **Thtv.**) **50. §-**ban foglaltak alapján határoztam meg, miszerint ***„(1)** a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) - a (2) bekezdés rendelkezésének kivételével - jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan. **(2)** Építésügyi hatósági eljárásban - amennyiben a társasház közössége ügyfélnek minősül - annak képviseletére az (1) bekezdésnek megfelelően a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) jogosult, azonban az új építmény építésére, valamint a meglévő építmény tömegének megváltoztatására jogosító, továbbá a társasház kérelmére hozott építési engedélyt valamennyi tulajdonostársnak kézbesíteni kell."*

A 2026. március 13-án lekért földhivatali nyilvántartásban foglaltak szerint a **Budapest IX. kerület**, **Soroksári út 56**. sz., **38015** helyrajzi szám alatti ingatlanon meglévő lakóépület társasház. Az **INYER/2025/362654/2** bejegyző **határozat** alapján a **közös képviseletet** a **Zöld-Karika Ingatlankezelő, Közvetítő, Könyvelő és Szolgáltató Kft**. (1094, Páva utca 31.) látja el.

A **281/2024.R. 10. § (1)** és **(2)** bekezdései alapján:

„**10. § (1)** *Ha törvény vagy kormányrendelet az építésügyi hatósági eljárás tekintetében eltérően nem rendelkezik, az ügyintézési határidő – a hatósági ellenőrzés, a (2) és (3) bekezdésben foglaltak, valamint a 22. §-ban meghatározott eljárás kivételével – huszonöt nap.*

(2) *Ha az eljárás során* ***szakkérdést szükséges vizsgálni*** *és jogszabály az építésügyi hatósági eljárás tekintetében eltérően nem rendelkezik, az* ***ügyintézési határidő harmincöt nap."***

Jelen ügyben szakkérdés vizsgálata szükséges, ezért az ügyintézési határidő 35 nap.

Az **Építtető** építési engedély iránti kérelmét 2026. január 30. napján terjesztette elő hatóságomnál.

Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárások ügyintézési ideje– **Méptv. 164. § (1)** bek. alapján 2026. január 31. napján indult meg.

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

Az eljárással érintett szakhatóságok szakterületükre hatásterületet nem állapítottak meg. Ezért az eljárásba más ügyfél bevonása nem vált szükségessé.

Az iratbetekintésről a **281/2004.R. 11. § (2)** bek**. c)** pontja alapján tettem tájékoztatást.

Az illetékekről szóló **1990. évi XCIII. törvény** (a továbbiakban **Itv.**) **28. § (1)** bekezdése az alábbiak szerint szabályoz:

„**28. § (1)** *Az 1. melléklet szerinti közigazgatási hatósági eljárásért, valamint - a 2. melléklet szerinti eljárások kivételével - a közigazgatási hatósági jogorvoslati eljárásért közigazgatási hatósági eljárási illetéket kell fizetni."*

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

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

A döntésem ellen az önálló jogorvoslatot az **Ákr. 112. §** *[A jogorvoslathoz 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."*

Az **Ákr. 112. § (2)** bekezdés **e)** pontja szerint az eljárás felfüggesztése vagy szünetelése tárgyában hozott végzés ellen önálló jogorvoslatnak van helye.

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

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

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

a) *- a képviselő testület kivételével - helyi önkormányzat szerve, … hozta"*

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

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

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

*„***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 keresetlevél előterjesztésére vonatkozó határidőről **Kptv. 39. § (1) bek.** alapján adtam tájékoztatást.

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

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

BFKH döntési hatásköre és illetékessége az **Ákr. 16. § (1)** bekezdés **a)** pontján, a kormányzati igazgatásról szóló **2018. évi CXXV. törvény 39. § (1)** bekezdésén és 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, illetve az építésügyi hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló **237/2024.** (VIII.8.) **Korm. rendelet 1. §**-án alapul.

Budapest - *dátum digitális aláírás szerint*

A kormánymegbízott helyett eljárva,
dr. Mészár Erika
főigazgató nevében és megbízásából:

Geszler Szilvia
ügyintéző

A **BP/ETDR-2601/1985-32/2026** számú **határozatról értesülnek:**

1.	Építtető, egyben tulajdonos meghatalmazottja – Nagy Márton útján	ÉTDR
2.	Budapest IX. kerület, Soroksári út 56. sz., 38015 helyrajzi szám alatti társasház a Zöld-Karika Könyvelő és Szolgáltató Kft. (1094, Páva utca 31.) közösképviselet útján	Ingatlankezelő, Közvetítő, 12083215#cegkapu
3.	Komplex Ingatlanhasznosító Kft. (Budapest IX. ker., Soroksári út 48.) - Budapest IX. kerület, Soroksári út 50-54. sz., 38000/3 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa	12055234#cegkapu

Tájékoztatásul:

1.	Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Polgármester	Hivatali kapu
2.	Országos Építészeti Tervtanács	ÉTDR