



**ALPOLGÁRMESTER**

1033 Budapest, Fő tér 3.

*Az előterjesztés tárgyalása az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.  
Döntéshozatal módja: egyszerű többség.*

**ELŐTERJESZTÉS  
a Képviselő-testület  
2025. szeptember 25-ei ülésére**

**Tárgy:** A Graphisoft ingatlanjai tárgyában, DKÉSZ I. módosítás megindítására vonatkozó településfejlesztési döntés meghozatala, a főépítési feljegyzés elfogadása, valamint a megállapodás megkötése.

**Előterjesztő:** Zábó Attila alpolgármester

**Készítette:** Szécsi Zsolt főépítész

**Véleményező bizottság:** Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) 6/2019. (II.8.) önkormányzati rendeletével fogadta el Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatát (a továbbiakban: DKÉSZ).

A DKÉSZ első átfogó módosításának hatályba lépés óta több részterületre is készült módosítás. Jelen tervezés a Graphisoft ingatlanjaira készül. A szerződő felek Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat, mint megrendelő, a Graphisoft Park South II. Development Korlátolt Felelősségű Társaság, mint költségviselő, valamint Budapest Főváros Városháza Tervező Korlátolt Felelősségű Társaság, mint tervező között jön létre. A tervezés 3 oldalú szerződésben kerül rögzítésre, melynek finanszírozását a tulajdonosok vállalták magukra. A 3 oldalú szerződés tervezet az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

**TERVEZÉSI ELJÁRÁS**

A településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának általános szabályait „A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Trk.) írja elő. A Trk. 7.§ (7) bekezdésének figyelembevételével a módosító dokumentáció tartalmát az önkormányzati főépítész határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. Ez az előterjesztés 2. mellékletét képezi. Ennek során mérlegelésre kerül a módosítási szándék szerinti szükséges tartalom, figyelemmel az érintett tervezési területekre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire.

A Trk. 68.§ (1) bekezdése alapján az DKÉSZ módosítása **egyszerűsített eljárás** lefolytatásával kerülhet kidolgozásra, tekintettel arra, hogy a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:

- a. a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,

- b. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja,
- c. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A fentiekre való tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a DKÉSZ módosítását támogatni, valamint az ehhez szükséges határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen!

#### **Határozati javaslat:**

A Képviselőtestület úgy határoz, hogy

- Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatáról szóló 6/2019. (II.8.) önkormányzati rendelet módosításának megindítását támogatja a Graphisoft ingatlanjaira vonatkozóan, valamint felkéri a polgármestert, hogy a módosítás során a partnerségi egyeztetést a DKÉSZ módosítása során a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 11/2022. (V. 30.) önkormányzati rendeletben meghatározott szabályok szerint folytassa le.
- Megismerte és elfogadja az Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatáról szóló 6/2019. (II.8.) önkormányzati rendelet módosítás tervi tartalmát meghatározó főépítési feljegyzést az 2. melléklet szerinti tartalommal
- Felkéri a polgármestert, hogy a tervezési szerződést az önkormányzat képviseletében írja alá azzal, hogy az aláírás során a tervezet lényeges tartalmi elemeit nem érintve és az önkormányzat érdekeit nem sértő módon el lehet térni.

Felelős: polgármester

Határidő: döntést követő 1 hét

Budapest, 2025. szeptember 19.



**Zábó Attila**

#### **Mellékletek:**

1. megállapodás
2. Főépítész feljegyzés



  
**Dr. Kiss Annamária**

TKD0 2025.09.19.31

1. melléklet: megállapodás

## **MEGÁLLAPODÁS**

Amely létrejött

**Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata**

és a

**Graphisoft Park South II. Development Korlátolt Felelősségű Társaság**

között

a

a Budapest, belterület 19333/54, 19333/55, 19333/56, 19333/57 és 19333/58 helyrajzi számú  
ingatlanok tárgyában

2025.....

## TARTALOMJEGYZÉK:

1. KÖRÜLMÉNYEK és CÉLOK.....	3
2. A SZERZŐDÉS ÉRTELMEZÉSE .....	5
3. A SZERZŐDÉS TÁRGYA.....	7
4. A FEJLESZTŐ KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI .....	8
5. AZ ÖNKORMÁNYZAT KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI .....	11
6. A FEJLESZTÉSEK ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI .....	12
7. A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE .....	14
8. JOGNYILATKOZATOK, EGYÜTTMŰKÖDÉS, ÉRTESÍTÉSEK .....	14
9. JOGÁTRUHÁZÁS, ÁTRUHÁZHATÓSÁG .....	15
10. ÜZLETI TITOK .....	15
11. VITÁS KÉRDÉSEK RENDEZÉSE.....	16
12. ÉRVÉNYTELENSÉG, RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG.....	16
13. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK.....	16

Mellékletek:

## MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről a **Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat** (székhelye: 1033 Budapest, Fő tér 3.; KSH statisztikai számjel: 15503004-7511-321-01; képviseli: Dr. Kiss László polgármester) (a továbbiakban **Önkormányzat**);

másrészről a **Graphisoft Park South II. Development Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1031 Budapest, Záhony utca 7., cégjegyzékszám: 01-09-266800, adószám: 25743988-2-41, KSH statisztikai számjel: 25743988-6820-113-01., képviseli: Szilágyi Csaba ügyvezető) (a továbbiakban **Fejlesztő**);

(a továbbiakban külön-külön a Fél, együttesen, mint Felek)

között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

### 1. KÖRÜLMÉNYEK és CÉLOK

- I. Az Önkormányzat kiemelkedő jelentőségű feladatának tekinti a III. kerület fejlődését, városképének védelmét, a kerületben található barnamezős területek rehabilitálását, a műemléki környezet megóvását, fejlesztését, és azok funkcionális integrációját. E feladatokkal összefüggésben kiemelt fejlesztési célként határozta meg az egykori Óbudai Gázgyár területének megújítását.
- II. A volt Óbudai Gázgyár területén a Graphisoft Park 1997-ben elkezdett fejlesztése biztosítja a barnamezős terület rekultivációját, a kerületbe történő integrációját. Az Irodapark elősegíti a technológiai cégek III. kerületbe történő betelepülését, mely elősegíti a kerület „tudásipar”-hoz való szerves kapcsolódását, és emeli a kerület innovációs képességét, tovább erősítve a helyi oktatási intézményeket.

A Graphisoft Parkban jelenleg 82.000 m<sup>2</sup> iroda, labor és oktatási intézményi terület található, mely több mint 120 hazai és nemzetközi informatikai és biotechnológiai kutatásfejlesztési cégnek nyújt otthont, köztük olyan nemzetközi mércével is számottevő vállalatoknak, mint a Microsoft, az SAP, a Graphisoft, a Servier, a Thales, a SiliconLabs, a Microsec, vagy a Canon. Az Irodaparkban több, mint 5000 magasan képzett munkavállaló dolgozik. A terület innovációs szintjének további emelése céljából, az Irodapark részvételével megalapításra került az Aquincumi Technológiai Intézet (AIT-Budapest), amely szervezet a Budapesti Műszaki Egyetem „Creative Computer Engineering and Design” szakirányának oktatásával megnyitotta az üzleti és felsőoktatási képzések elméleti és gyakorlati integrálását, és ismerte tette a legjobb amerikai egyetemeken Budapestet, ezen belül kiemelten a III. kerületet. Az Irodaparkba költözött továbbá az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskola, valamint a környezettudatos nevelést óvodától érettségig középpontba állító Real School oktatási intézmény. Az Irodaparkban így a munkavállalók mellett további mintegy 1000 diák tanul.

A Graphisoft Park céljai között kiemelt helyen szerepel az üzleti szolgáltatások harmonikus beillesztése a kerület működésébe, a lakossági, kulturális és üzleti

szempontok egységes érvényesítése. Az Irodapark több mint hat hektáros zöld felülete nyitott a kerület lakói számára.

A technológiai parkhoz kapcsolódóan a Graphisoft Park céljának tekinti a szomszédos műemléki területen elhelyezkedő régi Óbudai Gázgyári lakóegyüttes továbbfejlesztését korszerű lakás és szolgáltatási funkciók integrációjával, a terület sajátos esztétikájának, markáns karakterének és térszerkezetének megőrzésével. A műemléki területen építendő lakások, szolgáltató egységek és zöld park javítják az itt lakók életminőségét, és megszüntetik a gázgyári lakótelep „zárványszerű” bezártságát.

- III. Szerződéses előzmények: Budapest III. Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata, Budapest Főváros Önkormányzata és a Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Kft. között 2011. július 26. és 2015. június 16. napja között egyeztetés folyt egy településrendezési szerződés megkötése tárgyában a Budapest- Esztergomi Vasútvonal- Duna folyam- 19333/10 hrsz. ingatlan déli határvonala gróf Eszterházy János rkp.- Jégtörő utca- Gázgyár utca (19333/2 hrsz-ú közterület) által határolt területre vonatkozóan (a továbbiakban „Tervezet”). A Tervezet utolsó egyeztetett változatát a Kerületi Önkormányzat és a Fejlesztő is elfogadta és aláírva megküldte Budapest Főváros Önkormányzata részére, amely Budapest Főváros Önkormányzata azonban nem küldte meg az általa aláírt példányokat. A Tervezet alapján így településrendezési szerződés nem jött létre, a Tervezet végrehajtása megindult, a megállapodások egyes részletei szabályozásra kerültek, de a maradtak a Tervezet alapján további végrehajtandó feladatok.
- IV. Jelen Szerződés keretében Felek elhatározzák, hogy az időközben bekövetkeztetett változások figyelembevételével jelen Szerződésben foglaltak alapján az Önkormányzat a kerületi építési szabályzatot módosítja és a településrendezési célok megvalósítása érdekében szerződést kötnek és azt végrehajtják. Fejlesztő a tulajdonában álló Budapest, belterület, 19333/55 és Budapest, belterület 19333/57 helyrajzi számú ingatlanokon közös szakmai koncepciónak megfelelő lakó és szolgáltató célú ingatlanfejlesztést tervez végrehajtani és jelen szerződés keretében kiegészítő kötelezettségeket vállal. Emellett biztosítja az Önkormányzat számára az építési tervek előzetes megismerésének és véleményezésének a lehetőségét annak érdekében, hogy Felek összehangolt együttműködése a kerület lakói számára a leghasznosabb fejlesztést tegye lehetővé. A Budapest, belterület, 19333/55 és Budapest, belterület 19333/57 helyrajzi számú ingatlanokon tervezett beruházás jogerős építési engedélye jelen szerződés 4. sz. mellékletét képezi.
- V. A Fejlesztések megvalósulásával a volt Óbudai Gázgyár kármentesítéssel nem érintett területeinek fejlesztése magas színvonalon befejeződik, és a K hídtól északra egységes és rendezett területi egység alakul ki. Az Ingatlanfejlesztéssel lehetővé válhat, hogy a Graphisoft Parkban dolgozó, magasan képzett munkaerő - hasonlóan az egykori Óbudai Gázgyár dolgozóihoz és vezetőihez – munkahelyük közvetlen közelében lakhasson, mely nyilvánvalóan csökkenti a kerület közlekedési infrastruktúrájának terhelését, továbbá az Ingatlanfejlesztés során építendő garázsok csökkentik a közterületi parkolás iránti igényt is.

Felek mindezen körülmények között a 19333/54, 19333/55, 19333/56, 19333/57 és 19333/58 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában az alábbi megállapodást kötik egymással.

## 2. A SZERZŐDÉS ÉRTELMEZÉSE

### 2.1. Meghatározások

A jelen szerződésben nagybetűvel kezdődő szavak, kifejezések - hacsak a szöveggörnyezetből másképp nem következik – az alább meghatározott jelentéssel bírnak:

<b>Méptv.:</b>	Jelenti a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény jelen szerződés megkötésekor hatályos szabályait
<b>DKÉSZ:</b>	Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének 6/2019. (II.8.) önkormányzati rendeletét Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról
<b>Építési Terület:</b>	Jelenti a Fejlesztő tulajdonában álló Budapest belterület 19333/54, 19333/55 és 19333/57 helyrajzi számú ingatlanok területeit
<b>Ingatlanfejlesztés:</b>	Jelenti a Fejlesztő által tervezett lakó és szolgáltató célú ingatlanfejlesztést az Építési Területen
<b>Infrastruktúra Fejlesztés(ek):</b>	Jelenti a Fejlesztő által vállalt, a jelen Szerződés 4.1 és 4.2 pontjában részletezett beruházási kötelezettségvállalásokat
<b>Fejlesztések:</b>	Jelenti az Ingatlanfejlesztést és az Infrastruktúra Fejlesztéseket együttesen

### 2.2. További értelmezési szabályok

A jelen szerződés 2.1 szakaszában foglalt egyéb meghatározás hiányában:

- 2.2.1. a szakasz- és bekezdés-címek és a mellékletek címei kizárólag a hivatkozás megkönnyítését szolgálják, és a jelen szerződés értelmezésére nincsenek kihatással;
- 2.2.2. a Körülményekre, egyes szakaszokra, bekezdésekre, pontokra, illetve alpontokra vagy mellékletekre vonatkozó minden hivatkozás a jelen szerződés körülményeire, szakaszaira, bekezdéseire, pontjaira, illetve alpontjaira vagy mellékleteire vonatkozik, kivéve amennyiben a jelen szerződés eltérően rendelkezik;
- 2.2.3. a jogra vagy jogszabályra vonatkozó hivatkozások bármely időpontban úgy értelmezendők, hogy azok magukban foglalják az adott jogszabály módosítását, kiterjesztését is, illetve minden más hatályos jogi eszközt, rendelkezést vagy szabályozást is bele kell érteni;

- 2.2.4. az egyes fejezetekbe, szakaszokba való besorolás nem befolyásolja a jelen szerződés, valamint mellékletei érvényesülését;
- 2.2.5. valamely megállapodásra, okiratra, eszközre, engedélyre, szabályzatra vagy más iratra (beleértve a jelen szerződést is), vagy ezek valamely rendelkezésére való hivatkozást mindig úgy kell értelmezni, hogy lehetséges, hogy ezeket módosították, megváltoztatták, kiegészítették, hatályukat felfüggesztették vagy megújították;
- 2.2.6. az „ideértve” és a „különösen” kifejezéseket minden korlátozás nélkül kell értelmezni, valamint
- 2.2.7. a Felekre vonatkozó hivatkozás tartalmazza a Felek jogutódját vagy engedményesét is.

### 2.3. Mellékletek

A mellékletek a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik azzal, hogy a jelen szerződés szövege és a mellékletek tartalma közötti ellentmondás esetén a jelen szerződés szövegének rendelkezései az irányadóak. A jelen szerződés mellékletei a következők:

- |                    |   |
|--------------------|---|
| 1. számú Melléklet | Az Építési Területen található ingatlanok tulajdoni lapjai és helyszínrajzai  |
| 2. számú Melléklet | Áttekintő térkép  |
| 3. számú Melléklet | Az Önkormányzat helyi építési szabályzata (DKÉSZ) Építési Területet érintő kivonata   |
| 4. számú Melléklet | Jogerős Építési engedélyek a Budapest, belterület, 19333/55 és Budapest, belterület 19333/57 helyrajzi számú ingatlanokra tervezett beruházás kapcsán |
| 5. számú Melléklet | Kerékpáros pihenőpont és meglévő kerékpáros úttal való összeköttetés kialakításának minimális feltételei  |
| 6. számú Melléklet | Közlekedési Hatástanulmány  |

### **3. A SZERZŐDÉS TÁRGYA**

- 3.1. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés aláírásával szerződést kötnek egymással, a jelen szerződésben meghatározott feltételekkel az Építési Terület vonatkozásában.
- 3.2. A Fejlesztések egészének és a jelen Szerződésnek a kizárólagos településrendezési célja az, hogy a fejlesztéssel érintett területen megvalósítandó beruházások (közlekedési, közmű-ellátottsági, parkolási, környezetrendezési, továbbá rekreációs) és az ahhoz kapcsolt jelen Szerződésben meghatározott Fejlesztések megvalósításával, egy új, egységes és a köz számára minőségi változást jelentő, jobb körülményeket biztosító városrész jöjjön létre.
- 3.3. Jelen szerződés célja egyrészt a településrendezési tervekben, és a Fejlesztéseknek a DKÉSZ-ben rögzített célokkal összhangban történő megvalósításának biztosítása, másrészt a jelen megállapodásban rögzítettek szerinti Infrastruktúra Fejlesztések Fejlesztő általi megvalósítása, amelyek az Építési Terület hasznosításához szükségesek és amelyek megállapodás hiányában az Önkormányzatot terhelnék.

#### **4. A FEJLESZTŐ KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI**

**4.1. A Fejlesztő vállalja, hogy a Budapest, belterület (19333/56) és (19333/58) helyrajzi számú ingatlanokon a hiányzó utcákat (utcarészeket) az útügyi előírásoknak, a DKÉSZ rendelkezéseinek és a vonatkozó útjogi engedélyeknek megfelelően saját költségén kiépíti és térítésmentesen átadja az Önkormányzat részére (az Auchan jelzőlámpás csomóponttól délre eső utcaszakaszok kiépítése). Ennek keretében Fejlesztő felelőssége:**

4.1.1. az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012. (V. 10.) Korm. rendeletnek megfelelő útügyi tervek saját költségén történő elkészíttetése,

4.1.2. építési engedélyek, egyéb engedélyek beszerzése,

4.1.3. a kivitelezés lebonyolítása, az Auchan csomóponttól délre eső utcarészekben a vonatkozó előírásoknak megfelelő műszaki tartalommal.

4.1.4. A fejlesztés térítésmentes tulajdonba adása külön megállapodás alapján történik az Önkormányzat részére.

**4.2. Fejlesztő vállalja, hogy a Budapest, belterület 19333/54 hrsz-ú telken saját költségén fásított közteret - kerékpáros pihenőpontot és játszótér létesít. A fejlesztés során a Fejlesztő feladatai:**

4.2.1. tervek elkészíttetése a kerékpáros infrastruktúra és játszótér tervezésére vonatkozó szabályoknak megfelelően,

4.2.2. építési engedélyek, egyéb engedélyek és hozzájárulások beszerzése,

4.2.3. kerékpáros pihenőpont kiépítése 200 m<sup>2</sup> területen a megközelítést biztosító, csatlakozó kerékpáros úttal a jelen Megállapodás 5. sz. mellékletét képező minimális műszaki tartalomnak megfelelően, kivitelezés lebonyolítása, a terület közhasználat céljára használatba adása, szolgálat létesítése, a pihenőpont üzemeltetése,

4.2.4. játszótér kiépítése 100 m<sup>2</sup> területen, legalább 5 különböző játszótéri elem kialakításával a vonatkozó szabványoknak megfelelően, kivitelezés lebonyolítása, a terület közhasználat céljára használatba adása, a játszótér üzemeltetése,

4.2.5. a tervek elkészítése során az Önkormányzatnak 15 napos jogvesztő határidőn belül gyakorolható jóváhagyási joga van, amely a kerékpáros infrastruktúra terveinek és az 5. sz. mellékletben foglalt minimális műszaki tartalom megfelelőségének vizsgálatára terjed ki.

Amennyiben a jelen pontban foglalt fejlesztés körében a jóváhagyást az Önkormányzat a kerékpáros infrastruktúra fejlesztés megfelelőségének vagy az 5. sz. mellékletben foglalt követelmények hiánya miatt indokoltan megtagadja, a Fejlesztő köteles a vonatkozó jogszabályoknak, illetve az 5. sz. mellékletnek megfelelő kialakítást legkésőbb 30 napon

belül teljesíteni és ismételten jóváhagyásra benyújtani a terveket. Ilyen esetben a késedelem a Fejlesztő terhére esik. Amennyiben a fejlesztést a jóváhagyás indokolatlan megtagadása miatt nem lehet megkezdeni és határidőben végrehajtani, úgy a késedelem nem esik a Fejlesztő terhére.

- 4.3. **A Fejlesztő a Felek előzetes megállapodása alapján a 4. sz. mellékletként csatolt jogerős építési engedélyében a Budapest, belterület 19333/55 hrsz-ú ingatlanon megvalósítandó vegyes használatú épület esetében az épületmagasságot a 2024. október 26-tól hatályos DKÉSZ előírásaihoz igazodva, 19 méterben jelölte meg és jelen szerződésben foglaltakkal összhangban vállalja kivitelezni.**
- 4.4. **A Fejlesztő vállalja, hogy az Ingatlanfejlesztés során a Budapest, belterület 19333/57- hrsz-ú ingatlanon megvalósuló ingatlan földszintjének és első emeletének nyugati oldalán kizárólag szolgáltatási, kereskedelmi vagy irodaegységek lesznek, amelynek igazolására a 4. sz. mellékletben csatolt építési engedélyt bemutatja.**
- 4.5. **A Fejlesztő vállalja, hogy a terület közlekedési infrastruktúra terhelésének csökkentése érdekében az Ingatlanfejlesztés nyomán megvalósuló ingatlanokban mindösszesen maximum 133 lakóegységet létesít és lakóegységenként átlagosan minimum 1,5 gépkocsi beállót alakít ki.**
- 4.6. **A Fejlesztő vállalja, hogy a közösségi közlekedési infrastruktúra tehermentesítése érdekében – amennyiben a módosítandó DKÉSZ 33§ (1) kiegészített a) pontjának értelmében mikromobilitási szolgáltatással vagy busz szolgáltatással biztosítja a közösségi közlekedést – kialakítja és tartósan, tehát legalább 15 évig, üzemelteti, illetve biztosítja az ingyenes vagy legfeljebb a budapesti közösségi közlekedés költségeivel azonos díjazás mellett igénybe vehető mikromobilitási szolgáltatásokat, vagy a nem önkormányzati üzemeltetésű, menetrend szerint közlekedő ingyenesen vagy legfeljebb a közösségi közlekedés költségeivel azonos díjazás mellett elérhető busz szolgáltatást, amelynek megállóhelye és a tervezett épület telke között mért gyaloglási távolság legfeljebb 300 m és kapcsolatot biztosít legalább egy budapesti közösségi busz, villamos, metró, vagy HÉV megállóhoz.**
- 4.7. **A Fejlesztő vállalja továbbá, hogy 200.000.000,- Ft (Kétszázmillió forint) értékben infrastruktúra fejlesztési hozzájárulást fizet az Önkormányzat részére az alábbiak szerint:**
  - 4.7.1. **Jelen Megállapodás aláírását követő 8 (nyolc) munkanapon belül 50.000.000,- Ft-ot mint Első részlet,**
  - 4.7.2. **A DKÉSZ módosításához szükséges, a bevonandó szakhatóságokkal és szolgáltatókkal egyeztetett és jóváhagyott tervek átadását követő 8 (nyolc) munkanapon belül 100.000.000,-Ft-ot mint Második részlet,**
  - 4.7.3. **A DKÉSZ módosítását követő 8 (nyolc) munkanapon belül 50.000.000,-Ft-ot mint Harmadik részlet.**

- 4.7.4. Amennyiben a DKÉSZ módosítása bármilyen okból kifolyólag nem történik meg az 5.4 pontban meghatározott határidőig, az addig megfizetett infrastruktúra fejlesztési hozzájárulás részleteket az Önkormányzat a Fejlesztő részére 8 (nyolc) munkanapon belül köteles visszafizetni.
- 4.8. Az infrastruktúra fejlesztési hozzájárulás 4.6.1. pontban foglalt összegének határidőben történő megfizetésének hiányában az Önkormányzat a DKÉSZ módosítást nem köteles megkezdeni, illetve teljesíteni és jelen szerződés hatályát veszti. A további összegek megfizetésének késedelme esetén a Fejlesztő a jegybanki alapkamattal egyező mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni.
- 4.9. Az infrastruktúra fejlesztési hozzájárulás felhasználásáról az Önkormányzat saját hatáskörben dönt.

## 5. AZ ÖNKORMÁNYZAT KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI

- 5.1. Az Önkormányzat vállalja, hogy a DKÉSZ 33. § (1) bekezdés b) pontjának módosítását 2025. szeptember 30. napjáig megkezdi az alábbiak szerint: („33. § (1) A Ripka Ferenc utcával határos Vi-2/3 és a Vi-2/4 építési övezetei területén új épület építésének feltétele, hogy a közlekedési rendszernek legalább az alábbiaknak kell megfelelnie az új épület használatbavételekor: .. b) az Ángel Sanz Briz út Auchan áruházi csomópontjának bővítése a várható gépjármű forgalmi igényeknek megfelelően, jelzőlámpás forgalomirányítással, ~~a Záhony utcai csomópontig 2x2 sávós keresztmetszettel~~”
- 5.2. Az Önkormányzat vállalja, hogy a DKÉSZ 33. § (1) bekezdés a) pontjának kiegészítését megkezdi 2025. szeptember 30. napjáig az alábbiakkal: („33. § (1) A Ripka Ferenc utcával határos Vi-2/3 és a Vi-2/4 építési övezetei területén új épület építésének feltétele, hogy a közlekedési rendszernek legalább az alábbiaknak kell megfelelnie az új épület használatbavételekor: a) a közösségi közlekedés biztosítása a várható utasforgalmi igényeknek megfelelő teljesítő képességgel, melybe a Fejlesztő által vállalt ingyenes, vagy legfeljebb a közösségi közlekedés költségeivel azonos díjazás mellett igénybe vehető mikromobilitási szolgáltatások, és a nem önkormányzati üzemeltetésű, menetrend szerint közlekedő és az új épület mindenkorai használói számára ingyenesen vagy legfeljebb a közösségi közlekedés költségeivel azonos díjazás mellett elérhető busz szolgáltatások kapacitása is beleszámítható, a tervezett épület telke és a megállóhely között mért legfeljebb 300 m-es gyaloglási távolsággal,
- 5.3. Az Önkormányzat vállalja továbbá, hogy a hatályos DKÉSZ-t nem módosítja az Építési Területeket érintően oly módon, hogy az a 4.3, 4.4 és 4.5 pontok szerint Fejlesztő által elfogadott korlátozásokon túlmenően tovább csökkentené az engedélyezhető lakó és szolgáltató egységek számát vagy alapterületét.
- 5.4. Az Önkormányzat vállalja, hogy a DKÉSZ-t a 6.4 pontban meghatározott határidőig a fentieknek megfelelő tartalommal módosítja.
- 5.5. Abban az esetben, ha a hatályos DKÉSZ bármilyen okból történő módosítása a Fejlesztések megvalósítását érintené, úgy az Önkormányzat köteles a DKÉSZ módosítása során a Fejlesztő bevonásával oly módon eljárni, hogy a módosított DKÉSZ (vagy helyére lépő más rendelkezés) is lehetővé tegye a jelen Szerződés szerinti Fejlesztéseket.

## **6. A FEJLESZTÉSEK ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI**

### **6.1. A Fejlesztések általános szabályai:**

- 6.1.1. Fejlesztő vállalja, hogy külön megállapodás hiányában a Fejlesztéseket a volt Óbudai Gázgyár területén eddig megvalósult fejlesztések műszaki tartalmával azonos műszaki tartalommal és I. osztályú minőségben valósítja meg saját költségén.
- 6.1.2. A Fejlesztő valamennyi Fejlesztés során köteles a mindenkor Méptv. és egyéb vonatkozó jogszabályoknak, helyi és fővárosi építési szabályzatnak megfelelően:
  - 6.1.2.1. az építési engedélyes tervdokumentációkat teljeskörűen elkészíttetni;
  - 6.1.2.2. a tervezések során az engedélyezési eljárásokhoz szükséges hatástanulmányokat elkészíttetni (nem képezi a vállalás részét az önkormányzati döntésekhez és szerződéskötéshez szükséges egyéb tanulmányok elkészíttetése)
  - 6.1.2.3. a szükséges építési engedélyek iránti kérelmeket a saját nevében benyújtani;
  - 6.1.2.4. a saját nevére szóló jogerős és végrehajtható építési engedélyek alapján szükséges építési munkákat a szakmai szabványok és szokványok szerint, I. osztályú minőségben elvégeztetni;
  - 6.1.2.5. az elkészült építési munkákat a kivitelezőktől átvenni, illetve az ezzel összefüggő használatbavételi és forgalomba-helyezési eljárásokat a saját nevében kezdeményezni és lefolytatni.
- 6.2. Jelen Szerződés a képviselő testület jóváhagyásához kötött, a szerződés aláírására a tervezet a képviselő testület általi elfogadását követően kerülhet sor.
- 6.3. Felek vállalják, hogy jelen Szerződést a képviselő testület jóváhagyását követő 15 napon belül aláírják és a Szerződés aláírásától számított 30 napon belül Fejlesztő vállalja, hogy az Önkormányzat bevonásával tervezési szerződést köt az általa választott, megfelelő szakmai képesítéssel és tervezési jogosítványokkal rendelkező tervezővel a DKÉSZ módosításához szükséges tervek elkészítésére, amelyben az Önkormányzat megrendelőként, a Fejlesztő a költségek jelen Szerződés szerinti finanszírozójaként szerepel.
- 6.4. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a DKÉSZ módosításhoz szükséges, a bevonandó szakhatóságokkal és szolgáltatókkal egyeztetett és jóváhagyott tervek maradéktalan átadását követő 6 hónapon belül a DKÉSZ-t jelen szerződéssel egyezően módosítja.
- 6.5. Fejlesztő az Infrastruktúra Fejlesztéseket fokozatosan, az Építési Területen végrehajtott fejlesztéseivel időarányosan végzi el oly módon, hogy az adott fejlesztési ütem használatához szükséges infrastrukturális elemeket teljeskörűen kivitelezi.

- 6.6. A megvalósuló Infrastruktúra Fejlesztéseket a Fejlesztő köteles az Önkormányzat részére készre jelenteni, majd az Önkormányzat általi elfogadást követően átadni üzemeltetésre, illetve amennyiben Fejlesztő üzemeltetésében marad valamely Infrastruktúra Fejlesztés részben vagy egészben, úgy azt köteles a köz számára gyalogos-, és kerékpár- forgalom céljára a Budapesten a közparkokra általánosan érvényes rend szerint átadni.
- 6.7. Felek rögzítik, hogy amennyiben az Önkormányzat részéről további belső eljárási cselekmények válnának szükségessé a jelen megállapodásban foglaltak teljesítéséhez, úgy azokat haladéktalanul napirendre tűzi és Fejlesztő bevonása nélkül, de teljes körű tájékoztatása mellett gondoskodik a szükséges intézkedések megtételéről.
- 6.8. Felek megállapodnak abban, hogy az egyes Infrastruktúra Fejlesztések akkor minősülnek megvalósultnak, a megvalósításra irányuló kötelezettség akkor teljesült, ha az adott Infrastruktúra Fejlesztés, annak jellegétől függően:
- 6.8.1. amennyiben alkalmazandó, úgy a megfelelő jogerős használatba vételi engedély alapján kerül átadásra és birtokba adásra;
- 6.8.2. közlekedési beruházások esetén Fejlesztő az Önkormányzatnak az Infrastruktúra Fejlesztést, mint befejezett létesítményt – ideértve az esetlegesen kapcsolódó munkákat (út pálya, csomópontok, járda, kerékpárút, zöldterületek, közvilágítási és forgalomtechnikai létesítmények stb.) is – műszaki átadás-átvételt követő forgalomba helyezést követően, külön megállapodásban szabályozott feltételek szerint, térítésmentesen használatba vagy üzemeltetésbe adja át az Önkormányzatnak.
- 6.9. Felek tudomásul veszik, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanon megvalósított Infrastruktúra Fejlesztés, mint az ingatlan alkotórésze(i) a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) vonatkozó jogszabályainak megfelelően az Önkormányzat tulajdonába kerül. A Felek tudomásul veszik továbbá, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonon osztott tulajdon nem létesíthető, ebből következően ezen vagyonelemekre történő beruházás - annak létrejöttével - az érintett Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, így ezen vagyonelemekre a felek közötti jelen megállapodás kizárólag az Infrastruktúra Fejlesztés megvalósítására, illetve a megvalósított vagyonelem Önkormányzat által történő nyilvántartásba vételére vonatkozóan tartalmazhat rendelkezést. A Fejlesztő vállalja, hogy szerződés teljesülése esetén a jelen Szerződés 4.1 pontjában felsorolt Infrastruktúra Fejlesztés során megvalósult létesítmények külön megállapodás alapján az Önkormányzat részére térítésmentesen átadásra kerülnek tulajdonba adással vagy használatba adással vagy üzemeltetésre átadással. Felek rögzítik továbbá, hogy a Fejlesztő a szerződés teljesülése esetén, az általa saját költségen végzett Infrastruktúra Fejlesztések megvalósításával, kivitelezésével, átadásával kapcsolatban az Önkormányzat felé semmilyen pénzügyi ellenérték iránti vagy költségigényt, követelést nem támaszt.
- 6.10. A Fejlesztő köteles az Infrastruktúra Fejlesztések tekintetében legalább a jogszabályokban előírt minimális időtartamra - kötelező jótállási- és szavatossági

kötelezettséget a vele szerződő kivitelezőkkel, alvállalkozókkal szemben - a fent hivatkozott beruházások, vállalkozások tekintetében kikötni, és kivitelezőkkel, alvállalkozókkal szembeni jótállási és szavatossági jogokat az átadás-átvétel napjával engedményezni az Önkormányzat részére, továbbá az engedményezésről a kivitelezőket, alvállalkozókat, mint kötelezetteket értesíteni azzal, hogy az engedményezett követelésért kezességet nem vállal.

- 6.11. Az Önkormányzat vállalja, hogy az Építési Területet érintő eljárásai során kiemelt figyelemmel kezeli, és az Építési Területet érintő döntései során kiemelten érvényre juttatja a Körülményekben rögzített irányelveket és célokat.

## **7. A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE**

- 7.1. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződést rendes felmondással egyik fél sem jogosult egyoldalúan megszüntetni. Abban az esetben, ha olyan, a jelen szerződés megkötésekor előre nem látható körülmény következik be, amely jelentősen sérti valamely Fél jogát vagy jogos érdekét, vagy amelynek folytán a jelen szerződés teljesítése valamely Fél részére aránytalan nehézséget okozna, a Felek haladéktalanul egyeztetnek a szerződés módosítása vagy megszüntetése érdekében, azzal, hogy jelen szerződés csak akkor szűnhet meg, ha teljesítése egészében lehetetlenül, vagy ha a szerződést valamelyik fél a Ptk. rendelkezései szerint megalapozott rendkívüli felmondással felmondta.

## **8. JOGNYILATKOZATOK, EGYÜTTMŰKÖDÉS, ÉRTESÍTÉSEK**

- 8.1. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés érvényességét az írásbeli alakhoz kötik. A jelen szerződés kizárólag írásban, a Felek mindegyikének hozzájárulásával módosítható.
- 8.2. Felek vállalják, hogy a jelen szerződés céljainak megvalósítása érdekében együttműködnek és e célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben - saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően - megteszik, illetve az Önkormányzat a szükséges eljárásokat lefolytatja.
- 8.3. Felek vállalják, hogy a jelen szerződés teljesítéséhez szükséges nyilatkozatokat (így különösen a Fejlesztésekkel kapcsolatos hatósági eljárásokban szükséges nyilatkozatokat, illetve a Fejlesztések megvalósítása kapcsán szükséges közterület-használati hozzájárulásokat) az erre vonatkozó írásbeli megkeresés kézhezvételét követő lehető legrövidebb időn belül, a jogszabályi keretek között kiadják, kivéve, ha a kért nyilatkozat vagy hozzájárulás kiadása jogszabályt sértene.
- 8.4. A jelen szerződéssel kapcsolatos, a Felek közti vagy valamely fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet és csak akkor érvényes, ha az alábbi címre kézbesítik személyes kézbesítés, tértivevényes, ajánlott levél, vagy e-mail formájában. Az értesítéseket minden esetben minden értesítendő személy részére egyidejűleg meg kell tenni.

- 8.4.1. Az Önkormányzat értesítési címe:

Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat

Dr. Kiss László polgármester

Cím: 1033 Budapest, Fő tér 3.

e-mail: [drkisslaszlo@obuda.hu](mailto:drkisslaszlo@obuda.hu)

Minden kommunikáció során másolatban kötelezően értesítendő az Önkormányzat Főépítésze

Szécsi Zsolt

Cím: 1033 Budapest, Fő tér 3.

e-mail: [szecsi.zsolt@obuda.hu](mailto:szecsi.zsolt@obuda.hu) és egyidejűleg az [info.foepitesz@obuda.hu](mailto:info.foepitesz@obuda.hu)

8.4.2. Fejlesztő értesítési címe:

Graphisoft Park South II. Development Kft.

Szilágyi Csaba ügyvezető

Cím: 1031 Budapest, Záhony u. 7.

e-mail: [info@graphisoftpark.com](mailto:info@graphisoftpark.com)

- 8.5. A fenti értesítési címét bármely Fél a többi Félhez a jelen szakasz előírásai szerint intézett egyoldalú nyilatkozattal megváltoztathatja. Felek rögzítik, hogy ez nem minősül szerződésmódosításnak.
- 8.6. Ha a jelen szerződés alapján valamely szerződő Fél egy másik Fél részére értesítést kíván küldeni, vagy nyilatkozatot kíván tenni, úgy az akkor hatályos, ha azt a 8.4 pontban foglaltak szerint tették meg.

## 9. JOGÁTRUHÁZÁS, ÁTRUHÁZHATÓSÁG

- 9.1. Felek rögzítik, hogy mivel jelen kötelezettségvállalásaik döntő részben az ingatlanokhoz és a terület egészéhez kötődnek, és mivel az ingatlanok tulajdonosa és használója, birtokosa a jövőben változhat, ezért megállapodnak, hogy ilyen változás esetén mindegyik fél köteles a jelen szerződésből származó jogait és kötelezettségeit az ingatlant megszerző harmadik személyre átruházni, köteles a harmadik személlyel olyan nyilatkozatot tetetni, amelyben a harmadik személy a jelen szerződésben foglaltakat önmagára nézve kötelezőnek ismeri el és kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1.b. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Felek megállapodnak, hogy jogutódlás esetén a jelen megállapodás elfogadása és az fentiek szerint átlátható szervezeti jelleg a jogszerző féllel kötendő megállapodás érvényességi kelléke, ennek elfogadása nélkül harmadik fél részére nem lehet jogokat és kötelezettségeket átadni.

## 10. ÜZLETI TITOK

- 10.1. A jelen szerződésben foglalt és az azzal összefüggő információk, valamint a jelen szerződéssel kapcsolatban a Feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információik - amennyiben kógens jogszabály másként nem rendelkezik - üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi védelemben.
- 10.2. Felek ugyanakkor rögzíteni kívánják, hogy megállapodásuk ténye és annak főbb tartalmi elemei egyfelől az Önkormányzat részéről, mint az Önkormányzat működését és gazdálkodását érintő megállapodás nyilvános. Fejlesztő tudomásul veszi és hozzájárul az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény alapján jelen szerződés és esetleges módosításának közérdekű adatként történő nyilvánossá tételéhez, illetve 5 év időtartamra szóló nyilvános kezeléséhez.

## **11. VITÁS KÉRDÉSEK RENDEZÉSE**

- 11.1. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő és az azzal kapcsolatban közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérlik meg rendezni.
- 11.2. Amennyiben a jelen szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkező bármely jogvita békés rendezése 90 napon belül nem lehetséges, úgy a Felek a mindenkori hatásköri és illetékességi szabályok szerinti bíróság illetékességének vetik alá magukat.

## **12. ÉRVÉNYTELENSÉG, RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG**

- 12.1. Ha a jelen szerződés valamely rendelkezése érvénytelen, akkor a jelen szerződés csak az érvénytelen részében válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a további rendelkezések érvényességét és hatályát; kivéve, ha a jelen szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetetlenné, érthetetlenné vagy teljesíthetetlenné válna, illetőleg, ha jogszabály a részleges érvénytelenség következményeit nem engedi alkalmazni.

## **13. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

- 13.1. Jelen Szerződés kizárólag írásban, mindkét Szerződő Fél hozzájárulásával módosítható. A Jelen Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak valamennyi Szerződő Fél egyetértésével lehet eltérni.
- 13.2. A Fejlesztő kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1.b. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Jelen pontban foglalt nyilatkozat valóságtartalma a jelen szerződés érvényességének feltétele.
- 13.3. Felek kijelentik, hogy jelen Szerződésben foglalt minden adat és tény a valóságnak megfelel.

- 13.4. Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 13.5. Jelen szerződés ... darab, egymással ... megegyező, ... számozott oldalból álló eredeti példányban készült.
- 13.6. Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy valamennyi Fél a szerződést jogszerűen aláírja. E követelmény teljesüléséhez az Önkormányzat részéről a képviselőtestület döntése szüksége jelen Szerződés elfogadásáról és aláírására történő felhatalmazásról.

Budapest, 2025. szeptember hónap .... nap

## ALÁÍRÓ ÍV

### Fejlesztő:

GRAPHISOFT PARK SOUTH II. DEVELOPMENT KFT.

képviselőjében eljár:

SZILÁGYI CSABA ÜGYVEZETŐ

Kelt:

### Önkormányzat:

BUDAPEST III. KERÜLET ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA

képviselőjében eljár:

DR. KISS LÁSZLÓ POLGÁRMESTE

R

Kelt:

PÉNZÜGYI ELLENJEGYZÉST VÉGEZTE:

BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLETI POLGÁRMESTERI HIVATAL

PÉNZÜGYI FŐOSZTÁLYÁNAK OSZTÁLYVEZETŐJE

Kelt:

ELLENJEGYZEM:

ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATÁNAK JOGTANÁCSOSA

Kelt:

A tervi tartalom – tekintettel arra, hogy a hatályos településrendezési eszköz módosításáról van szó – a Trk. szerint a következő:

1. **JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

- a. normaszöveg tervezet,
- b. a módosított szabályozási tervlap + egyéb térképi mellékletek, amennyiben módosulnak;

2. **MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT** vagy annak aktualizálása csak a vizsgált területre készül.

3. **ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT** – kidolgozási mélysége

- a. csak a módosítással érintett területekre készül, a módosítási igény szerinti szükséges részletezettséggel, a feladat jellegének megfelelően, ami tartalmazza
  - a változások bemutatását,
  - ahol szükséges azok rövid indokolásával,
- b. a szabályozási tervi és egyéb térképmellékletek változása minden módosítás esetében bemutatásra kerül, megjelenítve a hatályos és a tervezett szabályozási vagy más térképmelléklet részletét, rövid magyarázattal,

ahol a javaslat szintterületi paramétert növel, vagy zöldfelületi paramétert csökkent, ott annak igazolását is be kell mutatni a fővárosi településrendezési eszközökkel való összhang tekintetében.

2025. 09. 11.

  
Szécsi Zsolt  
Főépítész

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata**  
képviseli: **dr. Kiss László polgármester** nevében és megbízásából

**Zábó Attila alpolgármester**

székhelye: 1033 Budapest, Fő tér 3.

levelezési címe: 1033 Budapest, Fő tér 3

számlavezető pénzintézet: Raiffeisen Bank Zrt.

számlaszáma: 12001008-00131713-00100007

törzsszáma: 735661

adószáma: 15735667-2-41

KSH statisztikai számjel: 15503004-7511-321-01

mint **Megrendelő**, (a továbbiakban: Megrendelő)

másrészről

**Graphisoft Park South II. Development Korlátolt Felelősségű Társaság**

székhely: 1031 Budapest, Záhony utca 7.

adószáma: 25743988-2-41

cégjegyzékszám: 01-09-266800

számlavezető pénzintézet: Unicredit Bank

bankszámlaszám: 10918001-00000090-44810004

képviseli: Szilágyi Csaba ügyvezető

KSH statisztikai számjel: 25743988-6820-113-01.

mint **Költségviselő** (a továbbiakban: Költségviselő),

és harmadrészről a

**Budapest Főváros Városházai Tervező Korlátolt Felelősségű Társaság**

székhely: 1052 Budapest, Városháza u. 9-11.

levelezési címe: 1061 Budapest, Andrássy út 10.

adószáma: 12257728-2-41

cégjegyzékszám: 01-09-569695

számlavezető pénzintézet: Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.

bankszámlaszám: 10200830-32323726-00000000

számlafogadási cím: 1052 Budapest, Városháza u. 9-11.

képviseli: Albrecht Ute ügyvezető

mint **Tervező** (továbbiakban, mint Tervező)

**együttesen a továbbiakban: Felek, vagy bármelyikük külön-külön nem nevesítve Fél között az alábbi feltételekkel:**

## 1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

**Megrendelő megrendeli, tervező elvállalja a Budapest III. kerület településrendezési eszközeinek módosítását a 19333/54, 19333/55, 19333/56, 19333/57 és 19333/58 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan**

(a továbbiakban: **tervezési munka**).

A tervezési munka nem vonatkozik az örökségvédelmi hatástanulmány és környezeti értékelés elkészítésére.

## 2. TERVEZÉSI DÍJ

**A Költségviselő az 1. pontban körülírt tevékenység elvégzéséért a tervező részére az alábbi tervezési díjat fizeti meg:**

**1.300.000,- Ft + 351.000,- Ft ÁFA = 1.651.000,- Ft, azaz Egymillió-hatszázötvenegyezer Ft.**

A tervezési díjat a mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározott mértékű általános forgalmi adó terheli.

## 3. A SZERZŐDÉSBEN VÁLLALT TERVEZŐI SZOLGÁLTATÁSOK

3.1. A tervezési munka részletes tartalmát a szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező 2. melléklet tartalmazza. A szerződés nem vonatkozik a munka elvégzéséhez szükséges, a 2. mellékletben nem rögzített feladatokra, dokumentációk elkészítésére, szakvélemények stb. beszerzésére.

3.2. **Tervező** köteles mindazon hatóságokkal, szakhatóságokkal, közműszolgáltatókkal, valamint egyéb érintett szervekkel a munkaközi egyeztetést lefolytatni, és annak eredményét dokumentálni, amelyeket a munka jellege szükségessé tesz.

3.3. **Tervező** köteles, egyeztetési típusonként 1-1 alkalommal, az önkormányzat által igényelt egyeztetéseken, bizottsági és testületi üléseken, lakossági fórumokon részt venni, ott tervét ismertetni, a felmerült kérdésekre válaszolni.

## 4. TERVEZŐ KÖTELEZETTSÉGEI

4.1. **Tervező** kötelezettséget vállal arra, hogy a Tervezési munkát a tervezésre vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok (törvények, rendeletek, utasítások, szabványok stb.), ezek hiányában a kialakult szakmai követelmények és gyakorlat alapján végzi el. A tervező a munkát jelen szerződés hatálybalépését követően azonnal megkezd. A tervező az 1. pontban körülírt feladatnak részleges vagy teljes változása, vagy a Megrendelő, illetve Költségviselő érdekmúlása esetén továbbá a tervezési munkák nem a tervező mulasztásából eredő 15 napon túli elhúzódása esetén jogosult a jelen szerződés módosítását kezdeményezni, illetve az addig elvégzett munkát készülségi foknak megfelelően **Költségviselő** nevére és címére kiállított e-számlát az ..... email címre leszámlázni.

4.2. Amennyiben a szerződés megkötését követően hatályba lépett jogszabály a szerződés megváltoztatását teszi szükségessé, úgy a szerződő felek a szerződést ezen új jogszabálynak megfelelően módosítják.

4.3. **Tervező** kijelenti, hogy a tervezési munka elkészítéséhez szükséges „vezető tervező” jogosultságú tervezővel rendelkezik, egyben kijelenti, hogy személyében nincs olyan ok, amely akadályozná feladatainak ellátását.

4.4. **Tervező** a tervezési feladathoz megfelelő tervezői jogosultsággal, engedéllyel rendelkező társtervező(ke)t és/vagy szakági tervező(ke)t közreműködőként/alvállalkozóként a megrendelő

írásbeli jóváhagyását követően jogosult igénybe venni, azok magatartásáért, eljárásáért, tevékenységéért úgy felel, mintha saját maga járt volna el. A közreműködőként bevont tervező(k) munkájának ellenértékét a jelen **Szerződés** szerinti tervezési díj - közvetített szolgáltatás díjaként - magában foglalja.

4.5. Tervező megfelelően teljesít, ha a szerződést annak feltételei és a vonatkozó jogszabályi előírások szerint teljesítette, a szerződés tárgyát képező Tervezési munkát maradéktalanul elvégezte, a szükséges dokumentációkat Megrendelő és **Költségviselő** részére átadta, és azokat a Megrendelő és **Költségviselő** hiánytalanul átvette.

4.6 Tervező a Megrendelő által aláírt teljesítési igazolás birtokában részszámlákat, illetve végszámlát állít ki, amelyet megküld **Költségviselő** részére.

4.7. Tervező szavatol azért, hogy az általa szolgáltatott tervekre vonatkozóan harmadik személynek nincs olyan joga, amely a megrendelő jelen szerződés szerinti megszerzését, illetve felhasználási jogai gyakorlását korlátozza, akadályozza vagy kizárja.

4.8. A tervező, saját felelősségre és kockázatára jogosult előteljesítésre.

## 5. KÖLTSÉGVISELŐ KÖTELEZETTSÉGEI

5.1. A 2. pontban meghatározott tervezési díj a tervező teljesítésével válik esedékessé. A tervezői díjat **Költségviselő** a Tervező által a Megrendelő teljesítési igazolása birtokában kiállított részszámlák illetve végszámla alapján, a számla átvételétől számított 15 napon belül a Tervező bankszámlájára köteles átutalással teljesíteni. A számla összegének késedelmes kiegyenlítése esetén a **Költségviselő** a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:48 § szerinti késedelmi kamatot köteles a Tervezőnek fizetni.

5.2. **Költségviselő** kötelezettsége, hogy a tervezéssel kapcsolatos céljairól **Tervezőt** és **Megrendelőt** teljes körűen tájékoztassa.

5.3. **Költségviselő** és **Megrendelő** vállalják, hogy a tervezéshez, tervdokumentáció elkészítéséhez szükséges adatigény/információ felmerülésétől számított 8 napon belül az adatokat/információkat írásban **Tervező** rendelkezésére bocsátják. Az adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztásából eredő mindennemű következmény kizárólag **Költségviselőt** terheli.

5.4. **Költségviselő** vállalja, hogy a tervezési munkát figyelemmel kíséri, a konzultációkon részt vesz, a terv elkészítése során Megrendelővel és Tervezővel teljes körűen és konstruktívan együttműködik, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban és a döntést igénylő kérdésekben szükség esetén állást foglal, **Tervező** részére utasítást ad.

5.5. **Költségviselő** a jóváhagyásával készült tervezési megoldást utólag nem kifogásolja.

5.6. **Költségviselő** kizárólag a hatályos jogszabályoknak megfelelő tervezési utasításokat adhat, Tervező csak az ezekkel összhangban levő észrevételeket veheti figyelembe. Amennyiben **Költségviselő** szakszerűtlen, vagy célszerűtlen tervezési utasítást ad, azt **Tervező** írásban köteles jelezni felé. Felek ezt követően kölcsönösen törekednek arra, hogy a tervezési dokumentációk tartalma jogszerű és szakszerű legyen. Amennyiben **Költségviselő** az általa adott utasítást Tervező tájékoztatása ellenére fenntartja, úgy az abból származó mindennemű kárért teljes körű felelősséggel tartozik. Tervező ebben az esetben jogosult a szerződéstől elállni.

5.7. **Költségviselő** köteles a tervezés elvégzéséhez szükséges adatokat szolgáltatni:

- Fejlesztési szándékok,
- Vonatkozó tervek, tanulmánytervek (amennyiben rendelkezésre állnak)

5.8. **Költségviselő** részéről meghatalmazott Kapcsolattartó: Szilágyi Csaba, aki a **Költségviselő** helyett és nevében jogosult a szerződéssel kapcsolatban nyilatkozni és adatokat szolgáltatni. A

kijelölt képviselő eljárásáért, magatartásáért Megrendelőt semmilyen felelősség nem terheli.

## 6. MEGRENDELŐ KÖTELEZETTSÉGEI

6.1. **Megrendelő** köteles a tervezés elvégzéséhez szükséges adatokat szolgáltatni:

- Településfejlesztési döntés, partnerségi egyeztetés szabályairól szóló képviselőtestületi döntés,
- Hatályos településrendezési eszközök.

6.2. **Megrendelő** köteles **Tervező** számára a tervdokumentációk elkészítéséhez, illetve az általa vállalt egyéb szolgáltatások teljesítéséhez szükséges minden további adatot, tényt, információt, felvilágosítást, utasítást megadni.

6.3. **Megrendelő** vállalja, hogy a tervezéshez szükséges adatigény felmerülésétől számított 8 napon belül az adatokat **Tervező** rendelkezésére bocsátja. Az adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztásából eredő mindennemű következmény kizárólag **Megrendelőt** terheli.

6.4. **Megrendelő** vállalja, hogy a Tervezési munkát figyelemmel kíséri, a konzultációkon részt vesz, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet) alapján szükséges egyeztetési folyamatot megszervezi, a terv elkészítése során Költségviselővel és Tervezővel teljes körűen és konstruktívan együttműködik, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban és a döntést igénylő kérdésekben szükség esetén állást foglal, Képviselőtestületi döntés szüksége esetén 14 napon belül dönt, **Tervező** részére utasítást ad.

6.5. **Megrendelő** a jóváhagyásával készült tervezési megoldást utólag nem kifogásolja.

6.6. **Megrendelő** kizárólag a hatályos jogszabályoknak megfelelő tervezési utasításokat adhat, a Tervező csak az ezekkel összhangban levő észrevételeket veheti figyelembe. Amennyiben **Megrendelő** szakszerűtlen, vagy célszerűtlen tervezési utasítást ad, azt **Tervező** írásban köteles jelezni **Megrendelő** felé. Felek ezt követően kölcsönösen törekednek arra, hogy a tervezési dokumentációk tartalma jogszerű és szakszerű legyen. Amennyiben **Megrendelő** az általa adott utasítást **Tervező** tájékoztatása ellenére fenntartja, úgy az abból származó mindennemű kárért **Megrendelő** teljes körű felelősséggel tartozik. **Tervező** ebben az esetben jogosult a szerződéstől elállni.

6.7. **Megrendelő** vállalja, hogy a terv átvételét követő 15 munkanapon belül a terveket átvizsgálja és megfelelőség esetén teljesítési igazolás aláírásával igazolja a szerződésszerű teljesítést, vagy indokolja annak elmaradását.

6.8. **Megrendelő** által kapcsolattartásra kijelölt személy: Szécsi Zsolt főépítész

## 7. A TELJESÍTÉS HATÁRIDEJE ÉS A DÍJAZÁS ÜTEMEZÉSE

7.1. **Felek** megállapodnak abban, hogy **Tervező** jelen szerződés szerinti teljesítési kötelezettsége **Megrendelő** és **Költségviselő** adatszolgáltatási kötelezettségének teljesítésével kezdődik. A megrendelő vállalja továbbá a 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet 65.§-t szerinti partneri vélemény levelek **Tervező** részére történő megküldését.

7.2. A teljesítés ütemezését, az egyes munkarészeinek szállítandó példányszámát a 2. melléklet tartalmazza.

7.3. A mellékletben rögzítetteken felül igényelt többletpéldányokat **Tervező** jogosult leszámlázni.

## 8. A DÍJ ESEDÉKESSÉGE, FIZETÉS MÓDJA

8.1. A tervezési díj kifizetése az 1. mellékletben foglalt ütemezés szerint történik. Megrendelő a terv átvételét követő 15 munkanapon belül a terveket átvizsgálja és teljesítési igazolás aláírásával igazolja a szerződés szerinti teljesítést. Az aláírt teljesítési igazolás birtokában, vagy annak indokolatlan hiányában a 15. napon a szerződés 6.7. pontban foglaltak alapján a Tervező részszámlákat, illetve végszámlát állít ki, amelyet megküld Költségviselő részére, aki a számla összegét a számla átvételétől számított 15 napon belül köteles Tervező Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.-nél vezetett 10200830-32323726-00000000 számú számlájára átutalni.

8.2. A tervdokumentációt Megrendelő és Költségviselő mindaddig nem használhatja, amíg Költségviselő vagy az általuk megbízott személy a számlában megjelölt tervezési díj összegét ki nem egyenlítette.

8.3. Abban az esetben, ha Megrendelő a szerződéstől eláll, vagy a tervezői munkát Tervezőnek fel nem róható okokból szüneteltetni kell, Tervező jogosult az addig elvégzett Tervezési munka készültégi foknak megfelelően arányos ellenértékére.

8.4. Amennyiben Költségviselő a 8.1. pont szerint fizetési kötelezettségnek késedelmesen tesz eleget, úgy Tervező teljesítési határideje a késedelem időtartamával egyező időtartammal meghosszabbodik.

8.5. Felek megállapodnak, hogy amennyiben jelen szerződés teljesítése Megrendelő érdekkörében fennálló okból vagy egyéb, nem a Tervező érdekkörébe eső okból hat hónapot meghaladóan tervezői tevékenység végzése nélkül szünetel, Tervező jogosult jelen szerződés feltételeinek (különösen tervezési díj, teljesítés határideje) Megrendelővel történő észszerű újratárgyalására a megváltozott körülmények figyelembevételével. Amennyiben a szerződés feltételeinek újratárgyalása Felek között 60 napon belül nem vezet eredményre, úgy Tervező jogosult jelen szerződést egyoldalú nyilatkozattal a Ptk 6:140.§ felmondani.

## 9. SZERZŐDÉSSZEGÉS, KÉSEDELEM

9.1. Tervező késedelmes teljesítése esetén Költségviselőt a késedelmes napok után késedelmi kötbér illeti, mely az adott tervfázis nettó tervezési díjának **0,25%-a naponta**, legfeljebb azonban az adott tervfázis nettó **tervezési díjának 10%-a**. Tervező hozzájárul, hogy Költségviselő a késedelmi kötbér összegét a végszámlából levonja.

9.2. Költségviselő fizetési kötelezettségének késedelmes teljesítése esetén Tervezőt késedelmi kamat illeti, melynek mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat kétszerese. A késedelmi kamat megfizetésére a Költségviselő köteles.

9.3. Amennyiben Tervező teljesítésére vonatkozó határidő túllépésének oka nem róható fel Tervezőnek, vagy ha az Megrendelő vagy Költségviselő érdekkörébe tartozó egyéb ok, illetve valamely mulasztásuk következménye, abban az esetben a teljesítésre jelen szerződésben megállapított határidők Tervezőt nem kötik, és a teljesítési határideje a késedelem idejével meghosszabbodik.

## 10. SZERZŐI JOG

A Tervező a jelen szerződés alapján létrejött szerzői jogi védelem alá eső műre vonatkozóan a 2. pontban foglalt díj megfizetésével egyidőben a jelen szerződésben foglalt feltételekkel, területi, időbeli, felhasználási módbeli és mértékbeli korlátozás nélküli, kizárólagos, harmadik személy részére át nem ruházható felhasználási engedélyt ad a Megrendelő számára.

A felhasználási engedély magában foglalja a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény 17. §-ában (a továbbiakban: Szjt.) nevesített felhasználási jogokat, különösen a többszörözésre, módosításra, változtatásra, továbbtervezésre, átdolgozásra és nyilvánosságra hozatalra vonatkozó rendelkezés jogát, azaz a Megrendelőt ezen jogok jelen szerződés alapján megilletik, a Tervező külön hozzájárulása nem szükséges, ezen munkarész harmadik személyek részére hozzáférhetővé tehető és átadható. A Felek kifejezetten megállapodnak továbbá abban, hogy a Megrendelő a felhasználás keretében a munkarészeket jogosult harmadik személynek (tervező) is tájékoztatás céljából átadni.

A kizárólagos felhasználási engedély alapján a tervdokumentációt kizárólag a Megrendelő használhatja fel, a Tervező további felhasználási engedélyt nem adhat és maga sem jogosult a tervdokumentáció felhasználására.

A Tervező szavatol azért, hogy az általa szolgáltatott tervdokumentációra vonatkozóan harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Megrendelő jelen szerződés szerinti jogszerzését, illetve felhasználási jogai gyakorlását korlátozza, akadályozza vagy kizárja.

A Tervező kötelezettséget vállal arra, hogy bármely harmadik személy által a Megrendelővel szemben a tervdokumentációval kapcsolatban támasztott bármilyen igény esetén a Megrendelőt minden, az igénnyel fellépő harmadik személy által támasztott követelés alól mentesíti.

## 11. EGYEBEK

11.1. Felek kötelesek a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően, kölcsönösen együttműködve eljárni.

11.2. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződéskötéskor előre nem látható (a 2. mellékletben nem rögzített), de a tervezés során szükségessé váló tervezési munka esetén a szerződést írásban módosítják.

11. 3. **Megrendelő** a tervegyeztetéseken és a szükséges helyszíni bejárásokon való részvétellel, továbbá az esetleges **Megrendelői** utasítások, kiegészítések és állásfoglalások megtételével **Szécsi Zsolt főépítészt** bízva meg (telefon: +36 1 437 89 61, e-mail: szecsi.zsolt@obuda.hu), **Költségviselő** részéről a kapcsolattartó Szilágyi Csaba (e-mail: info@graphisoftpark.com), illetve **Tervező** részéről a kapcsolatot **Albrecht Ute ügyvezető, vezető településrendező tervező** (telefon: +36 1 317 5318, e-mail albrecht@bfvt.hu) biztosítja.

11. 4. A Tervező és Költségviselő jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik az Európai Parlament és a Tanács természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló 2016. április 27-i (EU) 2016/679 rendeletét (GDPR) és az abban foglaltaknak megfelelően kötelesek eljárni.

Felek tudomásul veszik, hogy a kapcsolattartóként megjelölt személy a GDPR rendelet 16. és 18. cikkével összhangban kérheti a személyes adatainak helyesbítését, kezelésének korlátozását, illetve a GDPR rendelet 21. cikke szerinti eset fennállása esetén tiltakozhat azok kezelése ellen. A kötelezően megadott adatok kezelése jelen szerződés megkötésének előkészítésével kezdődik és az adatok törléséig tart. Törlésre akkor kerülhet sor, ha a vonatkozó európai uniós és nemzeti jogszabályok szerint a megállapodással kapcsolatos dokumentum-megőrzési kötelezettség megszűnik.

Felek megállapodnak abban, hogy a szerződésben szereplő kapcsolattartóik személyében vagy adataiban történt változásokról haladéktalanul írásban értesítik egymást. A kapcsolattartók személyének vagy adatainak változása nem minősül jelen szerződés módosításának. Felek

rögzítik, hogy a másik fél kapcsolattartójához intézett minden nyilatkozatot mindaddig érvényesnek és hatályosnak ismernek el, amíg az adott fél be nem jelenti a másik félnek a kapcsolattartó személyében bekövetkezett változást.

11.5 A szerződésben nem szabályozott kérdésekben, így - különösen a szerződésszegés jogkövetkezményei, a szerződés módosítása és megszűnése tekintetében a Polgári Törvénykönyv rendelkezései, míg a szerzői jogot érintő kérdésekben a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény (Szt.) rendelkezései irányadók.

11.6. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel összefüggésben kialakult vitájukat elsősorban békés úton, egyeztető tárgyalások útján kísérlik meg rendezni. Amennyiben az egyeztető tárgyalások a vita kezdetétől számított 30 (harminc) napon belül nem vezetnek eredményre, úgy a Felek jogvitájukra a per tárgyatól, illetve a pertárgy értékétől függően a Budai Központi Kerületi Bíróság illetve a Budapest Környéki Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

11.7. Jelen szerződés az 1-3. mellékletekkel együtt érvényes.

Jelen szerződés 6 példányban készült, amelyből 3 példány Megrendelőt, 2 példány Költségviselőt és 1 példány a Tervezőt illeti. Amennyiben az egyes példányok szövegezése között eltérés lenne, a Felek a Megrendelő szerződéstárában lévő példány szövegét tekintik hatályosnak és hitelesnek.

11.8. A szerződés az azt utolsóként aláíró fél aláírásának napjával lép hatályba.

Mellékletek:

1. Pénzügyi ütemezés
2. Tartalmi részletezés és határidők
3. Tervező átláthatósági nyilatkozata

Budapest, 2025. „ . „

Dr. Kiss László polgármester  
nevében és megbízásából  
Zábó Attila alpolgármester

**Megrendelő**

Albrecht Ute  
ügyvezető  
Budapest Főváros  
Városépítési Tervező Kft  
**Tervező**

Szilágyi Csaba  
ügyvezető  
Graphisoft Park  
South II. Development  
**Költségviselő**

Jogtanácsosi ellenjegyzés:

Pénzügyi ellenjegyzés:

## 1. MELLÉKLET - PÉNZÜGYI ÜTEMEZÉS

MUNKARÉSZ	Tervezési díj	Tervezési idő
<b>I. MUNKAKÖZI TERVDOKUMENTÁCIÓ</b> Kerületi építési szabályzat módosítása Megalapozó vizsgálat – Alátámasztó munkarészek	900.000,- + ÁFA	4 hét
<b>II. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS</b> Partnerségi egyeztetés Véleményezési anyag készítése	300.000,- + ÁFA	1 hét
Egyeztetés, egyeztetés eredményeinek átvezetése		1 hét
Egyeztetés lezárása, végső szakmai véleményezés		1 hét
<b>III. JÓVÁHAGYÁS</b> Jóváhagyás előkészítése Jóváhagyott tervdokumentáció	100.000,- + ÁFA	1 hét

## 2. MELLÉKLET - TARTALMI RÉSZLETEZÉS ÉS HATÁRIDŐK

### I. MUNKAKÖZI TERVDOKUMENTÁCIÓ

#### 1. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) MÓDOSÍTÁSA

##### **Jóváhagyandó munkarészek:**

##### **Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) módosítása**

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet előírásai alapján

#### 3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- a) Településrendezési javaslat
- b) Közlekedési javaslat
- c) Környezeti hatások

**Határidő:** az adatszolgáltatástól, valamint a 419/2021.(VII.15.) Korm. rend. szerinti előzetes levelek beérkezésétől számított **4 hét**

**Dokumentálás:** **1 elektronikus példány** munkaközi anyag az önkormányzat és a Költségviselő véleményezése céljából

### II. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS

#### 1. Véleményezési anyag készítése

**Határidő:** az önkormányzat véleményezését követő 2 hét

**Dokumentálás:** 1 nyomtatott + 1 elektronikus példány + a partnerségi egyeztetési eljáráshoz szükséges formátumú példány

#### 2. Egyeztetés (véleményezési szakasz)

Egyeztetésben való közreműködés, egyeztetéseken való részvétel: lakossági fórum, partnerek észrevételeire, tervezői válasz készítése

#### 3. Egyeztetés lezárása, végső szakmai véleményezés (záró szakasz)

Önkormányzati egyeztetés lezárása, egyeztető tárgyalás az állami főépítész meghívására a 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 64. § (1) bekezdése szerinti szervekkel és érintett kerületi önkormányzatokkal.

Az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján véglegesített tervdokumentáció összeállítása az Állami Főépítész végső szakmai véleményezésre megküldendő dokumentáció előkészítése

**Határidő:** a véleményezési szakasz lezárását követő **1hét**

**Dokumentálás:** 1 nyomtatott + 1 elektronikus példány

### III. JÓVÁHAGYÁS

#### 1. Jóváhagyás előkészítése

Képviselő-testületi elfogadásra előkészített dokumentáció

## **2. Jóváhagyott tervdokumentáció**

Jóváhagyást követő véglegesítés

**Határidő:** a képviselő-testület jóváhagyását követő **1 hét**

**Dokumentálás:** 2 nyomtatott + 1 elektronikus + az államigazgatási egyeztetés lezárásához szükséges formátumú példány  
+ 1 elektronikus szerkeszthető formátum a térképi munkarészekből:

Mapinfo programmal készítve, oly módon, hogy a végszállításnál, a tervezési területet a hatályos térképi mellékletekkel egybeszerkesztve kerül leszállításra. A szabályozási terv módosításánál a tervezési terület vonatkozásában teljes szelvény is szállításra kerül.

### 3. MELLÉKLET TERVEZŐ ÁTLÁTHATÓSÁGI NYILATKOZATA

#### *ÁTLÁTHATÓSÁGI NYILATKOZAT*

I. A 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bek. 1. a) pontja szerinti átlátható szervezetek:

Alulírott **Albrecht Ute**, mint a **Budapest Főváros Városházai Városépítési Korlátolt Felelősségű Társaság** (adószám: 12257728-2-41, székhely: 1052 Budapest, Városház utca 9-11.) képviselője nyilatkozom, hogy az általam képviselt szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bek. 1. a) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül az alábbiak szerint *(aláhúzendő)*:

- állam,
- költségvetési szerv,
- köztestület,
- helyi önkormányzat,
- nemzetiségi önkormányzat,
- társulás,
- egyházi jogi személy,
- olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a Budapest Főváros Önkormányzata külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik,
- nemzetközi szervezet,
- külföldi állam,
- külföldi helyhatóság,
- külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam .... (az állam megnevezése) szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság.

Kelt: Budapest, 2025. ....

.....  
cégszerű aláírás

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

2020.09.23.  
12. sz.

amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata**  
**képviseli: dr. Kiss László polgármester nevében és megbízásából**

**Zábó Attila alpolgármester**

székhelye: 1033 Budapest, Fő tér 3.

levelezési címe: 1033 Budapest, Fő tér 3

számlavezető pénzügyintézet: Raiffeisen Bank Zrt.

számlaszáma: 12001008-00131713-00100007

törzsszáma: 735661

adószáma: 15735667-2-41

KSH statisztikai számjel: 15503004-7511-321-01

mint **Megrendelő**, (a továbbiakban: Megrendelő)

másrészről

**Graphisoft Park South II. Development Korlátolt Felelősségű Társaság**

székhely: 1031 Budapest, Záhony utca 7.

adószáma: 25743988-2-41

cégjegyzékszám: 01-09-266800

számlavezető pénzügyintézet: Unicredit Bank

bankszámlaszám: 10918001-000000090-44810004

képviseli: Szilágyi Csaba ügyvezető

KSH statisztikai számjel: 25743988-6820-113-01.

mint **Költségviselő** (a továbbiakban: Költségviselő),

és harmadrésztől a

**Budapest Főváros Városerőssítési Tervező Korlátolt Felelősségű Társaság**

székhely: 1052 Budapest, Városháza u. 9-11.

levelezési címe: 1061 Budapest, Andrásy út 10.

adószáma: 12257728-2-41

cégjegyzékszám: 01-09-569695

számlavezető pénzügyintézet: Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.

bankszámlaszám: 10200830-32323726-00000000

számlafogadási cím: 1052 Budapest, Városháza u. 9-11.

képviseli: Albrecht Ute ügyvezető

mint **Tervező** (továbbiakban, mint Tervező)

**együttesen a továbbiakban: Felek, vagy bármelyikük külön-külön nem nevesítve Fél között az alábbi feltételekkel:**

## 1. KÖRÜLMÉNYEK ÉS CÉLOK

- I. A Megrendelő kiemelkedő jelentőségű feladatának tekinti a III. kerület fejlődését, városképének védelmét, a kerületben található barnamezős területek rehabilitálását, a műemléki környezet megóvását, fejlesztését, és azok funkcionális integrációját. E feladatokkal összefüggésben kiemelt fejlesztési célként határozta meg az egykori Óbudai Gázgyár területének megújítását.
- II. A volt Óbudai Gázgyár területén a Graphisoft Park 1997-ben elkezdett fejlesztése biztosítja a barnamezős terület rekultivációját, a kerületbe történő integrációját. Az Irodapark elősegíti a technológiai cégek III. kerületbe történő betelepülését, mely elősegíti a kerület „tudásipar”-hoz való szerves kapcsolódását, és emeli a kerület innovációs képességét, tovább erősítve a helyi oktatási intézményeket.

A Graphisoft Parkban jelenleg 82.000 m<sup>2</sup> iroda, labor és oktatási intézményi terület található, mely több mint 120 hazai és nemzetközi informatikai és biotechnológiai kutatásfejlesztési cégnek nyújt otthont, köztük olyan nemzetközi mércével is számottevő vállalatoknak, mint a Microsoft, az SAP, a Graphisoft, a Servier, a Thales, a SiliconLabs, a Microsec, vagy a Canon. Az Irodaparkban több, mint 5000 magasan képzett munkavállaló dolgozik. A terület innovációs szintjének további emelése céljából, az Irodapark részvételével megalapításra került az Aquincumi Technológiai Intézet (AIT-Budapest), amely szervezet a Budapesti Műszaki Egyetem „Creative Computer Engineering and Design” szakirányának oktatásával megnyitotta az üzleti és felsőoktatási képzések elméleti és gyakorlati integrálását, és ismértette a legjobb amerikai egyetemeken Budapestet, ezen belül kiemelten a III. kerületet. Az Irodaparkba költözött továbbá az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskola, valamint a környezettudatos nevelést óvodától érettségiig középpontba állító Real School oktatási intézmény. Az Irodaparkban így a munkavállalók mellett további mintegy 1000 diák tanul.

A Graphisoft Park céljai között kiemelt helyen szerepel az üzleti szolgáltatások harmonikus beillesztése a kerület működésébe, a lakossági, kulturális és üzleti szempontok egységes érvényesítése. Az Irodapark több mint hat hektáros zöld felülete nyitott a kerület lakói számára.

A technológiai parkhoz kapcsolódóan a Graphisoft Park céljának tekinti a szomszédos műemléki területen elhelyezkedő régi Óbudai Gázgyári lakóegyüttes továbbfejlesztését korszerű lakás és szolgáltatási funkciók integrációjával, a terület sajátos esztétikájának, markáns karakterének és térszerkezetének megőrzésével. A műemléki területen építendő lakások, szolgáltató egységek és zöld park javítják az itt lakók életminőségét, és megszüntetik a gázgyári lakótelep „zárványszerű” bezártságát.

- III. Szerződéses előzmények: Budapest III. Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata, Budapest Főváros Önkormányzata és a Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Kft. között 2011. július 26. és 2015. június 16. napja között egyeztetés folyt egy településrendezési szerződés megkötése tárgyában a Budapest- Esztergomi Vasútvonal- Duna folyam- 19333/10 hrsz. ingatlan déli határvonala gróf Eszterházy János rkp.- Jégtörő utca- Gázgyár utca (19333/2 hrsz-ú közterület) által határolt területre vonatkozóan (a továbbiakban „Tervezet”). A Tervezet utolsó egyeztetett változatát a Kerületi Önkormányzat és a Költségviselő is elfogadta és aláírva megküldte Budapest Főváros Önkormányzata részére, amely Budapest Főváros Önkormányzata azonban nem küldte meg az általa aláírt példányokat. A Tervezet alapján így településrendezési szerződés nem jött létre, a Tervezet végrehajtása megindult, a megállapodások egyes részletei szabályozásra kerültek, de a maradtak a Tervezet alapján további végrehajtandó feladatok.

- IV. Jelen Szerződés keretében Felek elhatározzák, hogy az időközben bekövetkezetett változások figyelembevételével jelen Szerződésben foglaltak alapján az Önkormányzat a kerületi építési szabályzatot módosítja és a településrendezési célok megvalósítása érdekében szerződést kötnek és azt végrehajtják. Költségviselő a tulajdonában álló Budapest, belterület, 19333/55 és Budapest, belterület 19333/57 helyrajzi számú ingatlanokon közös szakmai koncepciónak megfelelő lakó és szolgáltató célú ingatlanfejlesztést tervez végrehajtani és jelen szerződés keretében kiegészítő kötelezettségeket vállal. Emellett biztosítja a Megrendelő számára az építési tervek előzetes megismerésének és véleményezésének a lehetőségét annak érdekében, hogy Felek összehangolt együttműködése a kerület lakói számára a leghasznosabb fejlesztést tegye lehetővé. A Budapest, belterület, 19333/55 és Budapest, belterület 19333/57 helyrajzi számú ingatlanokon tervezett beruházás jogerős építési engedélye jelen szerződés 7. sz. mellékletét képezi.
- V. A Fejlesztések megvalósulásával a volt Óbudai Gázgyár kármentesítéssel nem érintett területeinek fejlesztése magas színvonalon befejeződik, és a K hídtól északra egységes és rendezett területi egység alakul ki. Az Ingatlanfejlesztéssel lehetővé válhat, hogy a Graphisoft Parkban dolgozó, magasan képzett munkaerő - hasonlóan az egykori Óbudai Gázgyár dolgozóihoz és vezetőihez – munkahelyük közvetlen közelében lakhasson, mely nyilvánvalóan csökkenti a kerület közlekedési infrastruktúrájának terhelését, továbbá az Ingatlanfejlesztés során építendő garázsok csökkentik a közterületi parkolás iránti igényt is.

Felek mindezen körülmények között a 19333/54, 19333/55, 19333/56, 19333/57 és 19333/58 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában az alábbi megállapodást kötik egymással.

## 2. A SZERZŐDÉS ÉRTELMEZÉSE

### 2.1. Meghatározások

A jelen szerződésben nagybetűvel kezdődő szavak, kifejezések - hacsak a szövegkörnyezetből másképp nem következik – az alább meghatározott jelentéssel bírnak:

<b>Méptv.:</b>	Jelenti a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény jelen szerződés megkötésekor hatályos szabályait
<b>DKÉSZ:</b>	Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének 6/2019. (II.8.) önkormányzati rendeletét Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról
<b>Építési Terület:</b>	Jelenti a Költségviselő tulajdonában álló Budapest belterület 19333/54, 19333/55 és 19333/57 helyrajzi számú ingatlanok területeit
<b>Ingatlanfejlesztés:</b>	Jelenti a Költségviselő által tervezett lakó és szolgáltató célú ingatlanfejlesztést az Építési Területen
<b>Infrastruktúra Fejlesztés(ek):</b>	Jelenti a Költségviselő által vállalt, a jelen Szerződés 7.1 és 7.2 pontjában részletezett beruházási kötelezettségvállalásokat
<b>Fejlesztések:</b>	Jelenti az Ingatlanfejlesztést és az Infrastruktúra Fejlesztéseket együttesen

## 2.2. További értelmezési szabályok

A jelen szerződés 2.1 szakaszában foglalt egyéb meghatározás hiányában:

- 2.2.1. a szakasz- és bekezdés-címek és a mellékletek címei kizárólag a hivatkozás megkönnyítését szolgálják, és a jelen szerződés értelmezésére nincsenek kihatással;
- 2.2.2. a Körülményekre, egyes szakaszokra, bekezdésekre, pontokra, illetve alpontokra vagy mellékletekre vonatkozó minden hivatkozás a jelen szerződés körülményeire, szakaszaira, bekezdéseire, pontjaira, illetve alpontjaira vagy mellékleteire vonatkozik, kivéve amennyiben a jelen szerződés eltérően rendelkezik;
- 2.2.3. a jogra vagy jogszabályra vonatkozó hivatkozások bármely időpontban úgy értelmezendők, hogy azok magukban foglalják az adott jogszabály módosítását, kiterjesztését is, illetve minden más hatályos jogi eszközt, rendelkezést vagy szabályozást is bele kell érteni;
- 2.2.4. az egyes fejezetekbe, szakaszokba való besorolás nem befolyásolja a jelen szerződés, valamint mellékletei érvényesülését;
- 2.2.5. valamely megállapodásra, okiratra, eszközre, engedélyre, szabályzatra vagy más iratra (beleértve a jelen szerződést is), vagy ezek valamely rendelkezésére való hivatkozást mindig úgy kell értelmezni, hogy lehetséges, hogy ezeket módosították, megváltoztatták, kiegészítették, hatályukat felfüggesztették vagy megújították;
- 2.2.6. az „ideértve” és a „különösen” kifejezéseket minden korlátozás nélkül kell értelmezni, valamint
- 2.2.7. a Felekre vonatkozó hivatkozás tartalmazza a Felek jogutódját vagy engedményesét is.

## 3. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 3.1. Megrendelő megrendeli, tervező elvállalja a Budapest III. kerület településrendezési eszközeinek módosítását a 19333/54, 19333/55, 19333/56, 19333/57 és 19333/58 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan (a továbbiakban: tervezési munka).
- 3.2. A tervezési munka nem vonatkozik az örökségvédelmi hatástanulmány és környezeti értékelés elkészítésére.
- 3.3. A Fejlesztések egészének és a jelen Szerződésnek a kizárólagos településrendezési célja az, hogy a fejlesztéssel érintett területen megvalósítandó beruházások (közlekedési, közmű-ellátottsági, parkolási, környezetrendezési, továbbá rekreációs) és az ahhoz kapcsolt jelen Szerződésben meghatározott Fejlesztések megvalósításával, egy új, egységes és a köz számára minőségi változást jelentő, jobb körülményeket biztosító városrész jöjjön létre.
- 3.4. Jelen szerződés célja egyrészt a településrendezési tervekben, és a Fejlesztéseknek a DKÉSZ-ben rögzített célokkal összhangban történő megvalósításának biztosítása, másrészt a jelen megállapodásban rögzítettek szerinti Infrastruktúra Fejlesztések Költségviselő általi megvalósítása, amelyek az Építési Terület hasznosításához szükségesek és amelyek megállapodás hiányában a Megrendelőt terhelnék.

#### 4. TERVEZÉSI DÍJ

A Költségviselő az 1. pontban körülírt tevékenység elvégzéséért a tervező részére az alábbi tervezési díjat fizeti meg:

1.300.000,- Ft + 351.000,- Ft ÁFA = 1.651.000,- Ft, azaz Egymillió-hatszázötvenegyezer Ft.

A tervezési díjat a mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározott mértékű általános forgalmi adó terheli.

#### 5. A SZERZŐDÉSBEN VÁLLALT TERVEZŐI SZOLGÁLTATÁSOK

- 5.1. A tervezési munka részletes tartalmát a szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező 2. melléklet tartalmazza. A szerződés nem vonatkozik a munka elvégzéséhez szükséges, a 2. mellékletben nem rögzített feladatokra, dokumentációk elkészítésére, szakvélemények stb. beszerzésére.
- 5.2. **Tervező** köteles mindazon hatóságokkal, szakhatóságokkal, közműszolgáltatókkal, valamint egyéb érintett szervekkel a munkaközi egyeztetést lefolytatni, és annak eredményét dokumentálni, amelyeket a munka jellege szükségessé tesz.
- 5.3. **Tervező** köteles, egyeztetési típusonként 1-1 alkalommal, a Megrendelő által igényelt egyeztetéseken, bizottsági és testületi üléseken, lakossági fórumokon részt venni, ott tervét ismertetni, a felmerült kérdésekre válaszolni.

#### 6. TERVEZŐ KÖTELEZETTSÉGEI

- 6.1. **Tervező** kötelezettséget vállal arra, hogy a Tervezési munkát a tervezésre vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok (törvények, rendeletek, utasítások, szabványok stb.), ezek hiányában a kialakult szakmai követelmények és gyakorlat alapján végzi el. A tervező a munkát jelen szerződés hatálybalépését követően azonnal megkezdi. A tervező az 3. pontban körülírt feladatnak részleges vagy teljes változása, vagy a Megrendelő, illetve Költségviselő érdekmúlása esetén továbbá a tervezési munkák nem a tervező mulasztásából eredő 15 napon túli elhúzódása esetén jogosult a jelen szerződés módosítását kezdeményezni, illetve az addig elvégzett munkát készültségi foknak megfelelően **Költségviselő** nevére és címére kiállított e-számlát az ..... email címre leszámlázni.
- 6.2. Amennyiben a szerződés megkötését követően hatályba lépett jogszabály a szerződés megváltoztatását teszi szükségessé, úgy a szerződő felek a szerződést ezen új jogszabálynak megfelelően módosítják.
- 6.3. **Tervező** kijelenti, hogy a tervezési munka elkészítéséhez szükséges „vezető tervező” jogosultságú tervezővel rendelkezik, egyben kijelenti, hogy személyében nincs olyan ok, amely akadályozná feladatainak ellátását.
- 6.4. **Tervező** a tervezési feladathoz megfelelő tervezői jogosultsággal, engedéllyel rendelkező társtervező(ke)t és/vagy szakági tervező(ke)t közreműködőként/alvállalkozóként a megrendelő írásbeli jóváhagyását követően jogosult igénybe venni, azok magatartásáért, eljárásáért, tevékenységéért úgy felel, mintha saját maga járt volna el. A közreműködőként bevont tervező(k) munkájának ellenértékét a jelen **Szerződés** szerinti tervezési díj - közvetített szolgáltatás díjaként - magában foglalja.

- 6.5. Tervező megfelelően teljesít, ha a szerződést annak feltételei és a vonatkozó jogszabályi előírások szerint teljesítette, a szerződés tárgyát képező Tervezési munkát maradéktalanul elvégezte, a szükséges dokumentációkat Megrendelő és **Költségviselő** részére átadta, és azokat a Megrendelő és **Költségviselő** hiánytalanul átvette.
- 6.6. Tervező a Megrendelő által aláírt teljesítési igazolás birtokában részszámlákat, illetve végszámlát állít ki, amelyet megküld **Költségviselő** részére.
- 6.7. Tervező szavatol azért, hogy az általa szolgáltatott tervekre vonatkozóan harmadik személynek nincs olyan joga, amely a megrendelő jelen szerződés szerinti jogszerzését, illetve felhasználási jogai gyakorlását korlátozza, akadályozza vagy kizárja.
- 6.8. A tervező, saját felelősségre és kockázatára jogosult előteljesítésre.

## 7. KÖLTSÉGVISELŐ KÖTELEZETTSÉGEI

- 7.1. **A Költségviselő vállalja, hogy a Budapest, belterület (19333/56) és (19333/58) helyrajzi számú ingatlanokon a hiányzó utcákat (utcarészeket) az utügyi előírásoknak, a DKÉSZ rendelkezéseinek és a vonatkozó útjogi engedélyeknek megfelelően saját költségén kiépíti és térítésmentesen átadja a Megrendelő részére (az Auchan jelzőlámpás csomóponttól délre eső utcaszakaszok kiépítése). Ennek keretében Költségviselő felelőssége:**
- 7.1.1. az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012. (V. 10.) Korm. rendeletnek megfelelő utügyi tervek saját költségén történő elkészíttetése,
- 7.1.2. építési engedélyek, egyéb engedélyek beszerzése,
- 7.1.3. a kivitelezés lebonyolítása, az Auchan csomóponttól délre eső utcarészekben a vonatkozó előírásoknak megfelelő műszaki tartalommal.
- 7.1.4. A fejlesztés térítésmentes tulajdonba adása külön megállapodás alapján történik a Megrendelő részére.
- 7.2. **Költségviselő vállalja, hogy a Budapest, belterület 19333/54 hrsz-ú telken saját költségén fásított közteret - kerékpáros pihenőpontot és játszótérrel létesít. A fejlesztés során a Költségviselő feladatai:**
- 7.2.1. tervek elkészíttetése a kerékpáros infrastruktúra és játszótér tervezésére vonatkozó szabályoknak megfelelően,
- 7.2.2. építési engedélyek, egyéb engedélyek és hozzájárulások beszerzése,
- 7.2.3. kerékpáros pihenőpont kiépítése 200 m<sup>2</sup> területen a megközelítést biztosító, csatlakozó kerékpáros úttal a jelen Megállapodás 8. sz. mellékletét képező minimális műszaki tartalomnak megfelelően, kivitelezés lebonyolítása, a terület közhasználat céljára használatba adása, szolgálat létesítése, a pihenőpont üzemeltetése,

7.2.4. játszótér kiépítése 100 m<sup>2</sup> területen, legalább 5 különböző játszótéri elem kialakításával a vonatkozó szabványoknak megfelelően, kivitelezés lebonyolítása, a terület közhasználat céljára használatba adása, a játszótér üzemeltetése,

7.2.5. a tervek elkészítése során a Megrendelőnek 15 napos jogvesztő határidőn belül gyakorolható jóváhagyási joga van, amely a kerékpáros infrastruktúra terveinek és az 8. sz. mellékletben foglalt minimális műszaki tartalom megfelelőségének vizsgálatára terjed ki.

Amennyiben a jelen pontban foglalt fejlesztés körében a jóváhagyást a Megrendelő a kerékpáros infrastruktúra fejlesztés megfelelőségének vagy az 8. sz. mellékletben foglalt követelmények hiánya miatt indokoltan megtagadja, a Költségviselő köteles a vonatkozó jogszabályoknak, illetve az 8. sz. mellékletnek megfelelő kialakítást legkésőbb 30 napon belül teljesíteni és ismételten jóváhagyásra benyújtani a terveket. Ilyen esetben a késedelem a Költségviselő terhére esik. Amennyiben a fejlesztést a jóváhagyás indokolatlan megtagadása miatt nem lehet megkezdeni és határidőben végrehajtani, úgy a késedelem nem esik a Költségviselő terhére.

**7.3. A Költségviselő a Felek előzetes megállapodása alapján a 7. sz. mellékletként csatolt jogerős építési engedélyében a Budapest, belterület 19333/55 hrsz-ú ingatlanon megvalósítandó vegyes használatú épület esetében az épületmagasságot a 2024. október 26-tól hatályos DKÉSZ előírásaihoz igazodva, 19 méterben jelölte meg és jelen szerződésben foglaltakkal összhangban vállalja kivitelezni.**

**7.4. A Költségviselő vállalja, hogy az Ingatlanfejlesztés során a Budapest, belterület 19333/57- hrsz-ú ingatlanon megvalósuló ingatlan földszintjének és első emeletének nyugati oldalán kizárólag szolgáltatási, kereskedelmi vagy irodaegységek lesznek, amelyek igazolására a 7. sz. mellékletben csatolt építési engedélyt bemutatja.**

**7.5. A Költségviselő vállalja, hogy a kerület közlekedési infrastruktúra terhelésének csökkentése érdekében az Ingatlanfejlesztés nyomán megvalósuló ingatlanokban mindösszesen maximum 133 lakóegységet létesít és lakóegységenként átlagosan minimum 1,5 gépkocsi beállót alakít ki.**

**7.6. A Költségviselő vállalja, hogy a közösségi közlekedési infrastruktúra tehermentesítése érdekében – amennyiben a módosítandó DKÉSZ 33§ (1) kiegészített a) pontjának értelmében mikromobilitási szolgáltatással vagy busz szolgáltatással biztosítja a közösségi közlekedést – kialakítja és tartósan, tehát legalább 15 évig, üzemelteti, illetve biztosítja az ingyenes vagy legfeljebb a budapesti közösségi közlekedés költségeivel azonos díjazás mellett igénybe vehető mikromobilitási szolgáltatásokat, vagy a nem önkormányzati üzemeltetésű, menetrend szerint közlekedő ingyenesen vagy legfeljebb a közösségi közlekedés költségeivel azonos díjazás mellett elérhető busz szolgáltatást, amelynek megállóhelye és a tervezett épület telke között mért gyaloglási távolság legfeljebb 300 m és kapcsolatot biztosít legalább egy budapesti közösségi busz, villamos, metró, vagy HÉV megállóhoz.**

**7.7. A Költségviselő vállalja továbbá, hogy 200.000.000,- Ft (Kétszázmillió forint) értékben infrastruktúra fejlesztési hozzájárulást fizet a Megrendelő részére az alábbiak szerint:**

7.7.1. Jelen Megállapodás aláírását követő 8 (nyolc) munkanapon belül 50.000.000,-Ft-ot mint Első részlet,

- 7.7.2. A DKÉSZ módosításához szükséges, a bevonandó szakhatóságokkal és szolgáltatókkal egyeztetett és jóváhagyott tervek átadását követő 8 (nyolc) munkanapon belül 100.000.000,-Ft-ot mint Második részlet,
- 7.7.3. A DKÉSZ módosítását követő 8 (nyolc) munkanapon belül 50.000.000,-Ft-ot mint Harmadik részlet.
- 7.7.4. Amennyiben a DKÉSZ módosítása bármilyen okból kifolyólag nem történik meg az 8.4 pontban meghatározott határidőig, az addig megfizetett infrastruktúra fejlesztési hozzájárulás részleteket a Megrendelő a Költségviselő részére 8 (nyolc) munkanapon belül köteles visszafizetni.
- 7.8. Az infrastruktúra fejlesztési hozzájárulás 7.7.1. pontban foglalt összegének határidőben történő megfizetésének hiányában a Megrendelő a DKÉSZ módosítást nem köteles megkezdeni, illetve teljesíteni és jelen szerződés hatályát veszti. A további összegek megfizetésének késedelme esetén a Költségviselő a jegybanki alapkamattal egyező mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni.
- 7.9. Az infrastruktúra fejlesztési hozzájárulás felhasználásáról a Megrendelő saját hatáskörben dönt.
- 7.10. A 4. pontban meghatározott tervezési díj a tervező teljesítésével válik esedékessé. A tervezői díjat Költségviselő a Tervező által a Megrendelő teljesítési igazolása birtokában kiállított részszámlák illetve végszámla alapján, a számla átvételétől számított 15 napon belül a Tervező bankszámlájára köteles átutalással teljesíteni. A számla összegének késedelmes kiegyenlítése esetén a Költségviselő a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:48 § szerinti késedelmi kamatot köteles a Tervezőnek fizetni.
- 7.11. **Költségviselő** kötelezettsége, hogy a tervezéssel kapcsolatos céljairól **Tervezőt** és **Megrendelőt** teljes körűen tájékoztassa.
- 7.12. **Költségviselő és Megrendelő** vállalják, hogy a tervezéshez, tervdokumentáció elkészítéséhez szükséges adatigény/információ felmerülésétől számított 8 napon belül az adatokat/információkat írásban **Tervező** rendelkezésére bocsátják. Az adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztásából eredő mindennemű következmény kizárólag **Költségviselőt** terheli.
- 7.13. **Költségviselő** vállalja, hogy a tervezési munkát figyelemmel kíséri, a konzultációkon részt vesz, a terv elkészítése során Megrendelővel és Tervezővel teljes körűen és konstruktívan együttműködik, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban és a döntést igénylő kérdésekben szükség esetén állást foglal, **Tervező** részére utasítást ad.
- 7.14. **Költségviselő** a jóváhagyásával készült tervezési megoldást utólag nem kifogásolja.
- 7.15. **Költségviselő** kizárólag a hatályos jogszabályoknak megfelelő tervezési utasításokat adhat, Tervező csak az ezekkel összhangban levő észrevételeket veheti figyelembe. Amennyiben Költségviselő szakszerűtlen, vagy célszerűtlen tervezési utasítást ad, azt **Tervező** írásban köteles jelezni felé. Felek ezt követően kölcsönösen törekednek arra, hogy a tervezési dokumentációk tartalma jogszerű és szakszerű legyen. Amennyiben Költségviselő az általa adott utasítást Tervező tájékoztatása ellenére fenntartja, úgy az abból származó mindennemű

kárért teljes körű felelősséggel tartozik. Tervező ebben az esetben jogosult a szerződéstől elállni.

7.16. **Költségviselő** köteles a tervezés elvégzéséhez szükséges adatokat szolgáltatni:

- Fejlesztési szándékok,
- Vonatkozó tervek, tanulmánytervek (amennyiben rendelkezésre állnak)

7.17. **Költségviselő** részéről meghatalmazott Kapcsolattartó: Szilágyi Csaba, aki a Költségviselő helyett és nevében jogosult a szerződéssel kapcsolatban nyilatkozni és adatokat szolgáltatni. A kijelölt képviselő eljárásáért, magatartásáért Megrendelőt semmilyen felelősség nem terheli.

## 8. MEGRENDELŐ KÖTELEZETTSÉGEI

8.1. A Megrendelő vállalja, hogy a DKÉSZ 33. § (1) bekezdés b) pontjának módosítását **2025. szeptember 30. napjáig megkezdi az alábbiak szerint:** („33. § (1) A Ripka Ferenc utcával határos Vi-2/3 és a Vi-2/4 építési övezetei területén új épület építésének feltétele, hogy a közlekedési rendszernek legalább az alábbiaknak kell megfelelnie az új épület használatbavételekor: .. b) az Ángel Sanz Briz út Auchan áruházi csomópontjának bővítése a várható gépjármű forgalmi igényeknek megfelelően, jelzőlámpás forgalomirányítással;

8.2. A Megrendelő vállalja, hogy a DKÉSZ 33. § (1) bekezdés a) pontjának kiegészítését **megkezdi 2025. szeptember 30. napjáig az alábbiakkal:** („33. § (1) A Ripka Ferenc utcával határos Vi-2/3 és a Vi-2/4 építési övezetei területén új épület építésének feltétele, hogy a közlekedési rendszernek legalább az alábbiaknak kell megfelelnie az új épület használatbavételekor: a) a közösségi közlekedés biztosítása a várható utasforgalmi igényeknek megfelelő teljesítő képességgel, **melybe a Költségviselő által vállalt ingyenes, vagy legfeljebb a közösségi közlekedés költségeivel azonos díjazás mellett igénybe vehető mikromobilitási szolgáltatások, és a nem megrendelői üzemeltetésű, menetrend szerint közlekedő és az új épület mindenkorai használói számára ingyenesen vagy legfeljebb a közösségi közlekedés költségeivel azonos díjazás mellett elérhető busz szolgáltatások kapacitása is beleszámítható, a tervezett épület telke és a megállóhely között mért legfeljebb 300 m-es gyaloglási távolsággal,**

8.3. A Megrendelő vállalja továbbá, hogy a hatályos DKÉSZ-t nem módosítja az Építési Területeket érintően oly módon, hogy az a 7.3, 7.4 és 7.5 pontok szerint Költségviselő által elfogadott korlátozásokon túlmenően tovább csökkentené az engedélyezhető lakó és szolgáltató egységek számát vagy alapterületét.

8.4. A Megrendelő vállalja, hogy a DKÉSZ-t a 9.4 pontban meghatározott határidőig a fentieknek megfelelő tartalommal módosítja.

8.5. Abban az esetben, ha a hatályos DKÉSZ bármilyen okból történő módosítása a Fejlesztések megvalósítását érintené, úgy a Megrendelő köteles a DKÉSZ módosítása során a Költségviselő bevonásával oly módon eljárni, hogy a módosított DKÉSZ (vagy helyére lépő más rendelkezés) is lehetővé tegye a jelen Szerződés szerinti Fejlesztéseket.

8.6. **Megrendelő** köteles a tervezés elvégzéséhez szükséges adatokat szolgáltatni:

- Településfejlesztési döntés, partnerségi egyeztetés szabályairól szóló képviselőtestületi

- döntés,
- Hatályos településrendezési eszközök.

- 8.7. **Megrendelő** köteles **Tervező** számára a tervdokumentációk elkészítéséhez, illetve az általa vállalt egyéb szolgáltatások teljesítéséhez szükséges minden további adatot, tény, információt, felvilágosítást, utasítást megadni.
- 8.8. **Megrendelő** vállalja, hogy a tervezéshez szükséges adatigény felmerülésétől számított 8 napon belül az adatokat **Tervező** rendelkezésére bocsátja. Az adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztásából eredő mindennemű következmény kizárólag **Megrendelőt** terheli.
- 8.9. **Megrendelő** vállalja, hogy a Tervezési munkát figyelemmel kíséri, a konzultációkon részt vesz, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet) alapján szükséges egyeztetési folyamatot megszervezi, a terv elkészítése során Költségviselővel és Tervezővel teljes körűen és konstruktívan együttműködik, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban és a döntést igénylő kérdésekben szükség esetén állást foglal, Képviselőtestületi döntés szüksége esetén 14 napon belül dönt, **Tervező** részére utasítást ad.
- 8.10. **Megrendelő** a jóváhagyásával készült tervezési megoldást utólag nem kifogásolja.
- 8.11. **Megrendelő** kizárólag a hatályos jogszabályoknak megfelelő tervezési utasításokat adhat, a Tervező csak az ezekkel összhangban levő észrevételeket veheti figyelembe. Amennyiben Megrendelő szakszerűtlen, vagy célszerűtlen tervezési utasítást ad, azt **Tervező** írásban köteles jelezni Megrendelő felé. Felek ezt követően kölcsönösen törekednek arra, hogy a tervezési dokumentációk tartalma jogszerű és szakszerű legyen. Amennyiben Megrendelő az általa adott utasítást Tervező tájékoztatása ellenére fenntartja, úgy az abból származó mindennemű kárért Megrendelő teljes körű felelősséggel tartozik. Tervező ebben az esetben jogosult a szerződéstől elállni.
- 8.12. Megrendelő vállalja, hogy a terv átvételét követő 15 munkanapon belül a terveket átvizsgálja és megfelelőség esetén teljesítési igazolás aláírásával igazolja a szerződésszerű teljesítést, vagy indokolja annak elmaradását.
- 8.13. Megrendelő által kapcsolattartásra kijelölt személy: Szécsi Zsolt főépítész

## 9. A FEJLESZTÉSEK ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

### 9.1. A Fejlesztések általános szabályai:

- 9.1.1. Költségviselő vállalja, hogy külön megállapodás hiányában a Fejlesztéseket a volt Óbudai Gázgyár területén eddig megvalósult fejlesztések műszaki tartalmával azonos műszaki tartalommal és I. osztályú minőségben valósítja meg saját költségén.
- 9.1.2. A Költségviselő valamennyi Fejlesztés során köteles a mindenkor Méptv. és egyéb vonatkozó jogszabályoknak, helyi és fővárosi építési szabályzatnak megfelelően:

9.1.2.1. az építési engedélyes tervdokumentációkat teljeskörűen elkészíttetni;

- 9.1.2.2.a tervezések során az engedélyezési eljárásokhoz szükséges hatástanulmányokat elkészíttetni (nem képezi a vállalat részét az önkormányzati döntésekhez és szerződéskötéshez szükséges egyéb tanulmányok elkészíttetése)
- 9.1.2.3.a szükséges építési engedélyek iránti kérelmeket a saját nevében benyújtani;
- 9.1.2.4.a saját nevére szóló jogerős és végrehajtható építési engedélyek alapján szükséges építési munkákat a szakmai szabványok és szokványok szerint, I. osztályú minőségben elvégeztetni;
- 9.1.2.5.az elkészült építési munkákat a kivitelezőktől átvenni, illetve az ezzel összefüggő használatbavételi és forgalomba-helyezési eljárásokat a saját nevében kezdeményezni és lefolytatni.
- 9.2. Jelen Szerződés a képviselő testület jóváhagyásához kötött, a szerződés aláírására a tervezet a képviselő testület általi elfogadását követően kerülhet sor.
- 9.3. Felek vállalják, hogy jelen Szerződést a képviselő testület jóváhagyását követő 15 napon belül aláírják és a Szerződés aláírásától számított 30 napon belül a Költségviselő vállalja, hogy a Megrendelő bevonásával tervezési szerződést köt az általa választott, megfelelő szakmai képesítéssel és tervezési jogosítványokkal rendelkező tervezővel a DKÉSZ módosításához szükséges tervek elkészítésére, amelyben az Önkormányzat megrendelőként, a Költségviselő a költségek jelen Szerződés szerinti finanszírozójaként szerepel.
- 9.4. A Megrendelő kötelezettséget vállal arra, hogy a DKÉSZ módosításhoz szükséges, a bevonandó szakhatóságokkal és szolgáltatókkal egyeztetett és jóváhagyott tervek maradéktalan átadását követő 6 hónapon belül a DKÉSZ-t jelen szerződéssel egyezően módosítja.
- 9.5. Költségviselő az Infrastruktúra Fejlesztéseket fokozatosan, az Építési Területen végrehajtott fejlesztéseivel időarányosan végzi el oly módon, hogy az adott fejlesztési ütem használatához szükséges infrastrukturális elemeket teljeskörűen kivitelezi.
- 9.6. A megvalósuló Infrastruktúra Fejlesztéseket a Költségviselő köteles a Megrendelő részére készre jelenteni, majd a Megrendelő általi elfogadást követően átadni üzemeltetésre, illetve amennyiben Költségviselő üzemeltetésében marad valamely Infrastruktúra Fejlesztés részben vagy egészben, úgy azt köteles a köz számára gyalogos-, és kerékpár- forgalom céljára a Budapesten a közparkokra általánosan érvényes rend szerint átadni.
- 9.7. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Megrendelő részéről további belső eljárási cselekmények válnának szükségessé a jelen megállapodásban foglaltak teljesítéséhez, úgy azokat haladéktalanul napirendre tűzi és Költségviselő bevonása nélkül, de teljes körű tájékoztatása mellett gondoskodik a szükséges intézkedések megtételéről.
- 9.8. Felek megállapodnak abban, hogy az egyes Infrastruktúra Fejlesztések akkor minősülnek megvalósultnak, a megvalósításra irányuló kötelezettség akkor teljesült, ha az adott Infrastruktúra Fejlesztés, annak jellegétől függően:
- 9.8.1. amennyiben alkalmazandó, úgy a megfelelő jogerős használatba vételi engedély alapján kerül átadásra és birtokba adásra;

- 9.8.2. közlekedési beruházások esetén a Költségviselő az Önkormányzatnak az Infrastruktúra Fejlesztést, mint befejezett létesítményt – ideértve az esetlegesen kapcsolódó munkákat (út-pálya, csomópontok, járda, kerékpárút, zöldterületek, közvilágítási és forgalomtechnikai létesítmények stb.) is – műszaki átadás-átvételt követő forgalomba helyezést követően, külön megállapodásban szabályozott feltételek szerint, térítésmentesen használatba vagy üzemeltetésbe adja át az Önkormányzatnak.
- 9.9. Felek tudomásul veszik, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanon megvalósított Infrastruktúra Fejlesztés, mint az ingatlan alkotórésze(i) a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) vonatkozó jogszabályainak megfelelően az Önkormányzat tulajdonába kerül. A Felek tudomásul veszik továbbá, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagy non-profit tulajdon nem létesíthető, ebből következően ezen vagyonelemeken történő beruházás - annak létrejöttével - az érintett Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, így ezen vagyonelemekre a felek közötti jelen megállapodás kizárólag az Infrastruktúra Fejlesztés megvalósítására, illetve a megvalósított vagyonelem Önkormányzat által történő nyilvántartásba vételére vonatkozóan tartalmazhat rendelkezést. A Költségviselő vállalja, hogy szerződés teljesülése esetén a jelen Szerződés 7.1 pontjában felsorolt Infrastruktúra Fejlesztés során megvalósult létesítmények külön megállapodás alapján az Önkormányzat részére térítésmentesen átadásra kerülnek tulajdonba adással vagy használatba adással vagy üzemeltetésre átadással. Felek rögzítik továbbá, hogy a Költségviselő a szerződés teljesülése esetén, az általa saját költségen végzett Infrastruktúra Fejlesztések megvalósításával, kivitelezésével, átadásával kapcsolatban a Megrendelő felé semmilyen pénzügyi ellenérték iránti vagy költségigényt, követelést nem támaszt.
- 9.10. A Költségviselő köteles az Infrastruktúra Fejlesztések tekintetében legalább a jogszabályokban előírt minimális időtartamra - kötelező jótállási- és szavatossági kötelezettséget a vele szerződő kivitelezőkkel, alvállalkozókkal szemben - a fent hivatkozott beruházások, vállalkozások tekintetében kikötni, és kivitelezőkkel, alvállalkozókkal szembeni jótállási és szavatossági jogokat az átadás-átvétel napjával engedményezni az Önkormányzat részére, továbbá az engedményezésről a kivitelezőket, alvállalkozókat, mint kötelezetteket értesíteni azzal, hogy az engedményezett követelésért kezességet nem vállal.
- 9.11. A Megrendelő vállalja, hogy az Építési Területet érintő eljárásai során kiemelt figyelemmel kezeli, és az Építési Területet érintő döntései során kiemelten érvényre juttatja a Körülményekben rögzített irányelveket és célokat.

## 10. A TELJESÍTÉS HATÁRIDEJE ÉS A DÍJAZÁS ÜTEMEZÉSE

- 10.1. **Felek** megállapodnak abban, hogy **Tervező** jelen szerződés szerinti teljesítési kötelezettsége **Megrendelő** és **Költségviselő** adatszolgáltatási kötelezettségének teljesítésével kezdődik. A Megrendelő vállalja továbbá a 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet 65.§-t szerinti partneri vélemény levelek Tervező részére történő megküldését.
- 10.2. A teljesítés ütemezését, az egyes munkarészeinek szállítandó példányszámát a 2. melléklet tartalmazza.
- 10.3. A mellékletben rögzítetteken felül igényelt többletpéldányokat **Tervező** jogosult leszámolni.

## 11. A DÍJ ESEDÉKESSÉGE, FIZETÉS MÓDJA

- 11.1. A tervezési díj kifizetése az 1. mellékletben foglalt ütemezés szerint történik. Megrendelő a terv átvételét követő 15 munkanapon belül a terveket átvizsgálja és teljesítési igazolás aláírásával igazolja a szerződésszerű teljesítést. Az aláírt teljesítési igazolás birtokában, vagy annak indokolatlan hiányában a 15. napon a szerződés 8.12. pontban foglaltak alapján a Tervező részszámlákat, illetve végszámlát állít ki, amelyet megküld Költségviselő részére, aki a számla összegét a számla átvételétől számított 15 napon belül köteles Tervező Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.-nél vezetett 10200830-32323726-00000000 számú számlájára átutalni.
- 11.2. A tervdokumentációt **Megrendelő és Költségviselő** mindaddig nem használhatják, amíg Költségviselő vagy az általuk megbízott személy a számlában megjelölt tervezési díj összegét ki nem egyenlítette.
- 11.3. Abban az esetben, ha **Megrendelő** a szerződéstől eláll, vagy a tervezői munkát **Tervezőnek** fel nem róható okokból szüneteltetni kell, **Tervező** jogosult az addig elvégzett Tervezési munka készültségi foknak megfelelően arányos ellenértékére.
- 11.4. Amennyiben Költségviselő a 11.1. pont szerint fizetési kötelezettségnek késedelmesen tesz eleget, úgy Tervező teljesítési határideje a késedelem időtartamával egyező időtartammal meghosszabbodik.
- 11.5. Felek megállapodnak, hogy amennyiben jelen szerződés teljesítése Megrendelő érdekkörében fennálló okból vagy egyéb, nem a Tervező érdekkörébe eső okból hat hónapot meghaladóan tervezői tevékenység végzése nélkül szünetel, Tervező jogosult jelen szerződés feltételeinek (különösen tervezési díj, teljesítés határideje) Megrendelővel történő észszerű újratárgyalására a megváltozott körülmények figyelembevételével. Amennyiben a szerződés feltételeinek újratárgyalása Felek között 60 napon belül nem vezet eredményre, úgy Tervező jogosult jelen szerződést egyoldalú nyilatkozattal a Ptk 6:140.§ felmondani.

## 12. SZERZŐDÉSSZEGÉS, KÉSEDELEM

- 12.1. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződést rendes felmondással egyik fél sem jogosult egyoldalúan megszüntetni. Abban az esetben, ha olyan, a jelen szerződés megkötésekor előre nem látható körülmény következik be, amely jelentősen sérti valamely Fél jogát vagy jogos érdekét, vagy amelynek folytán a jelen szerződés teljesítése valamely Fél részére aránytalan nehézséget okozna, a Felek haladéktalanul egyeztetnek a szerződés módosítása vagy megszüntetése érdekében, azzal, hogy jelen szerződés csak akkor szűnhet meg, ha teljesítése egészében lehetetlenül, vagy ha a szerződést valamelyik fél a Ptk. rendelkezései szerint megalapozott rendkívüli felmondással felmondta.
- 12.2. **Tervező** késedelmes teljesítése esetén **Költségviselőt** a késedelmes napok után késedelmi kötbér illeti, mely az adott tervfázis nettó tervezési díjának **0,25%-a naponta**, legfeljebb azonban az adott tervfázis nettó **tervezési díjának 10%-a**. **Tervező** hozzájárul, hogy **Költségviselő** a késedelmi kötbér összegét a végszámlából levonja.

- 12.3. **Költségviselő** fizetési kötelezettségének késedelmes teljesítése esetén **Tervezőt** késedelmi kamat illeti, melynek mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat kétszerese. A késedelmi kamat megfizetésére a **Költségviselő** köteles.
- 12.4. Amennyiben **Tervező** teljesítésére vonatkozó határidő túllépésének oka nem róható fel **Tervezőnek**, vagy ha a **Megrendelő** vagy **Költségviselő** érdekkörébe tartozó egyéb ok, illetve valamely mulasztásuk következménye, abban az esetben a teljesítésre jelen szerződésben megállapított határidők **Tervezőt** nem kötik, és a teljesítési határideje a késedelem idejével meghosszabbodik.

### 13. SZERZŐI JOG

- 13.1. A **Tervező** a jelen szerződés alapján létrejött szerzői jogi védelem alá eső műre vonatkozóan a 7. pontban foglalt díj megfizetésével egyidőben a jelen szerződésben foglalt feltételekkel, területi, időbeli, felhasználási módbeli és mértékbeli korlátozás nélküli, kizárólagos, harmadik személy részére át nem ruházható felhasználási engedélyt ad a **Megrendelő** számára.
- 13.2. A felhasználási engedély magában foglalja a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény 17. §-ában (a továbbiakban: Szjt.) nevesített felhasználási jogokat, különösen a többszörözésre, módosításra, változtatásra, továbbtervezésre, átdolgozásra és nyilvánosságra hozatalra vonatkozó rendelkezés jogát, azaz a **Megrendelőt** ezen jogok jelen szerződés alapján megilletik, a **Tervező** külön hozzájárulása nem szükséges, ezen munkarész harmadik személyek részére hozzáférhetővé tehető és átadható. A Felek kifejezetten megállapodnak továbbá abban, hogy a **Megrendelő** a felhasználás keretében a munkarészeket jogosult harmadik személynek (tervező) is tájékoztatás céljából átadni.
- 13.3. A kizárólagos felhasználási engedély alapján a tervdokumentációt kizárólag a **Megrendelő** használhatja fel, a **Tervező** további felhasználási engedélyt nem adhat és maga sem jogosult a tervdokumentáció felhasználására.
- 13.4. A **Tervező** szavatol azért, hogy az általa szolgáltatott tervdokumentációra vonatkozóan harmadik személynek nincs olyan joga, amely a **Megrendelő** jelen szerződés szerinti jogszerzését, illetve felhasználási jogai gyakorlását korlátozza, akadályozza vagy kizárja.
- 13.5. A **Tervező** kötelezettséget vállal arra, hogy bármely harmadik személy által a **Megrendelővel** szemben a tervdokumentációval kapcsolatban támasztott bármilyen igény esetén a **Megrendelőt** minden, az igénnyel fellelő harmadik személy által támasztott követelés alól mentesíti.

## 14. JOGNYILATKOZATOK, EGYÜTTMŰKÖDÉS, ÉRTESÍTÉSEK

- 14.1. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés érvényességét az írásbeli alakhoz kötik. A jelen szerződés kizárólag írásban, a Felek mindegyikének hozzájárulásával módosítható.
- 14.2. Felek vállalják, hogy a jelen szerződés céljainak megvalósítása érdekében együttműködnek és e célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben - saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően - megteszik, illetve az Önkormányzat a szükséges eljárásokat lefolytatja.
- 14.3. Felek vállalják, hogy a jelen szerződés teljesítéséhez szükséges nyilatkozatokat (így különösen a Fejlesztésekkel kapcsolatos hatósági eljárásokban szükséges nyilatkozatokat, illetve a Fejlesztések megvalósítása kapcsán szükséges közterület-használati hozzájárulásokat) az erre vonatkozó írásbeli megkeresés kézhezvételét követő lehető legrövidebb időn belül, a jogszabályi keretek között kiadják, kivéve, ha a kért nyilatkozat vagy hozzájárulás kiadása jogszabályt sértene.
- 14.4. A jelen szerződéssel kapcsolatos, a Felek közti vagy valamely fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet és csak akkor érvényes, ha az alábbi címre kézbesítik személyes kézbesítés, tértivevényes, ajánlott levél, vagy e-mail formájában. Az értesítéseket minden esetben minden értesítendő személy részére egyidejűleg meg kell tenni.

### 14.4.1. A Megrendelő értesítési címe:

Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat

Dr. Kiss László polgármester

Cím: 1033 Budapest, Fő tér 3.

e-mail: [drkisslaszlo@obuda.hu](mailto:drkisslaszlo@obuda.hu)

Minden kommunikáció során másolatban kötelezően értesítendő az Önkormányzat Főépítésze

Szécsi Zsolt

Cím: 1033 Budapest, Fő tér 3.

e-mail: [szecsi.zsolt@obuda.hu](mailto:szecsi.zsolt@obuda.hu) és egyidejűleg az [info.foepitesz@obuda.hu](mailto:info.foepitesz@obuda.hu)

### 14.4.2. Költségviselő értesítési címe:

Graphisoft Park South II. Development Kft.

Szilágyi Csaba ügyvezető

Cím: 1031 Budapest, Záhony u. 7.

e-mail: [info@graphisoftpark.com](mailto:info@graphisoftpark.com)

- 14.5. A fenti értesítési címét bármely Fél a többi Félhez a jelen szakasz előírásai szerint intézett egyoldalú nyilatkozattal megváltoztathatja. Felek rögzítik, hogy ez nem minősül szerződésmódosításnak.

- 14.6. Ha a jelen szerződés alapján valamely szerződő Fél egy másik Fél részére értesítést kíván küldeni, vagy nyilatkozatot kíván tenni, úgy az akkor hatályos, ha azt a 8.4 pontban foglaltak szerint tették meg.

## **15. JOGÁTRUHÁZÁS, ÁTRUHÁZHATÓSÁG**

- 15.1. Felek rögzítik, hogy mivel jelen kötelezettségvállalásaik döntő részben az ingatlanokhoz és a terület egészéhez kötődnek, és mivel az ingatlanok tulajdonosa és használója, birtokosa a jövőben változhat, ezért megállapodnak, hogy ilyen változás esetén mindegyik fél köteles a jelen szerződésből származó jogait és kötelezettségeit az ingatlant megszerző harmadik személyre átruházni, köteles a harmadik személlyel olyan nyilatkozatot tetetni, amelyben a harmadik személy a jelen szerződésben foglaltakat önmagára nézve kötelezőnek ismeri el és kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1.b. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Felek megállapodnak, hogy jogutódlás esetén a jelen megállapodás elfogadása és az fentiek szerint átlátható szervezeti jelleg a jogszerző féllel kötendő megállapodás érvényességi kelléke, ennek elfogadása nélkül harmadik fél részére nem lehet jogokat és kötelezettségeket átadni.

## **16. ÜZLETI TITOK**

- 16.1. A jelen szerződésben foglalt és az azzal összefüggő információk, valamint a jelen szerződéssel kapcsolatban a Feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információik - amennyiben kógens jogszabály másként nem rendelkezik - üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi védelemben.
- 16.2. Felek ugyanakkor rögzíteni kívánják, hogy megállapodásuk ténye és annak főbb tartalmi elemei egyfelől a Megrendelő részéről, mint az Önkormányzat működését és gazdálkodását érintő megállapodás nyilvános. Költségviselő tudomásul veszi és hozzájárul az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény alapján jelen szerződés és esetleges módosításának közérdekű adatként történő nyilvánossá tételéhez, illetve 5 év időtartamra szóló nyilvános kezeléséhez.

## **17. VITÁS KÉRDÉSEK RENDEZÉSE**

- 17.1. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő és az azzal kapcsolatban közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérlik megrendezni.
- 17.2. Amennyiben a jelen szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkező bármely jogvita békés rendezése 90 napon belül nem lehetséges, úgy a Felek a mindenkor hatásköri és illetékességi szabályok szerinti bíróság illetékességének vetik alá magukat.

## **18. ÉRVÉNYTELENSÉG, RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG**

- 18.1. Ha a jelen szerződés valamely rendelkezése érvénytelen, akkor a jelen szerződés csak az érvénytelen részében válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a további rendelkezések

érvényességét és hatályát; kivéve, ha a jelen szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetetlenné, érthetlenné vagy teljesíthetetlenné válna, illetőleg, ha jogszabály a részleges érvénytelenség következményeit nem engedi alkalmazni.

## 19. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 19.1. Jelen Szerződés kizárólag írásban, mindkét Szerződő Fél hozzájárulásával módosítható. A Jelen Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak valamennyi Szerződő Fél egyetértésével lehet eltérni.
- 19.2. A Költségviselő kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1.b. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Jelen pontban foglalt nyilatkozat valóságtartalma a jelen szerződés érvényességének feltétele.
- 19.3. Felek kijelentik, hogy jelen Szerződésben foglalt minden adat és tény a valóságnak megfelel.
- 19.4. Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 19.5. Jelen szerződés ... darab, egymással ... megegyező, ... számozott oldalból álló eredeti példányban készült.
- 19.6. Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy valamennyi Fél a szerződést jogszerűen aláírja. E követelmény teljesüléséhez a Megrendelő részéről a képviselőtestület döntése szüksége jelen Szerződés elfogadásáról és aláírására történő felhatalmazásról.

## 20. EGYEBEK

- 20.1. Felek kötelesek a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően, kölcsönösen együttműködve eljárni.
- 20.2. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződéskötéskor előre nem látható (a 2. mellékletben nem rögzített), de a tervezés során szükségessé váló tervezési munka esetén a szerződést írásban módosítják.
- 20.3. **Megrendelő** a tervezéztetéseken és a szükséges helyszíni bejárásokon való részvétellel, továbbá az esetleges **Megrendelői** utasítások, kiegészítések és állásfoglalások megtételével **Szécsi Zsolt főépítészt** bízta meg (telefon: +36 1 437 89 61, e-mail: szecsi.zsolt@obuda.hu), **Költségviselő** részéről a kapcsolattartó Szilágyi Csaba (e-mail: info@graphisoftpark.com), illetve **Tervező** részéről a kapcsolatot **Albrecht Ute ügyvezető, vezető településrendező tervező** (telefon: +36 1 317 5318, e-mail albrecht@bfvt.hu) biztosítja.
- 20.4. A Tervező és Költségviselő jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik az Európai Parlament és a Tanács természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv

hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló 2016. április 27-i (EU) 2016/679 rendeletét (GDPR) és az abban foglaltaknak megfelelően kötelesek eljárni.

- 20.5. Felek tudomásul veszik, hogy a kapcsolattartóként megjelölt személy a GDPR rendelet 16. és 18. cikkével összhangban kérheti a személyes adatainak helyesbítését, kezelésének korlátozását, illetve a GDPR rendelet 21. cikke szerinti eset fennállása esetén tiltakozhat azok kezelése ellen. A kötelezően megadott adatok kezelése jelen szerződés megkötésének előkészítésével kezdődik és az adatok törléséig tart. Törlésre akkor kerülhet sor, ha a vonatkozó európai uniós és nemzeti jogszabályok szerint a megállapodással kapcsolatos dokumentum-megőrzési kötelezettség megszűnik.
- 20.6. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződésben szereplő kapcsolattartók személyében vagy adataiban történt változásokról haladéktalanul írásban értesítik egymást. A kapcsolattartók személyének vagy adatainak változása nem minősül jelen szerződés módosításának. Felek rögzítik, hogy a másik fél kapcsolattartójához intézett minden nyilatkozatot mindaddig érvényesnek és hatályosnak ismernek el, amíg az adott fél be nem jelenti a másik félnek a kapcsolattartó személyében bekövetkezett változást.
- 20.7. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben, így - különösen a szerződésszegés jogkövetkezményei, a szerződés módosítása és megszűnése tekintetében a Polgári Törvénykönyv rendelkezései, míg a szerzői jogot érintő kérdésekben a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény (Szt.) rendelkezései irányadók.
- 20.8. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel összefüggésben kialakult vitájukat elsősorban békés úton, egyeztető tárgyalások útján kísérik meg rendezni. Amennyiben az egyeztető tárgyalások a vita kezdetétől számított 30 (harminc) napon belül nem vezetnek eredményre, úgy a Felek jogvitájukra a per tárgyatól, illetve a pertárgy értékétől függően a Budai Központi Kerületi Bíróság illetve a Budapest Környéki Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.
- 20.9. Jelen szerződés az 1-9. mellékletekkel együtt érvényes.
- 20.10. Jelen szerződés 6 példányban készült, amelyből 3 példány Megrendelőt, 2 példány Költségviselőt és 1 példány a Tervezőt illeti. Amennyiben az egyes példányok szövegezése között eltérés lenne, a Felek a Megrendelő szerződéstárában lévő példány szövegét tekintik hatályosnak és hitelesnek.
- 20.11. A szerződés az azt utolsóként aláíró fél aláírásának napjával lép hatályba.

**Mellékletek:**

1. Pénzügyi ütemezés
2. Tartalmi részletezés és határidők
3. Tervező átláthatósági nyilatkozata
4. Az Építési Területen található ingatlanok tulajdoni lapjai és helyszínrajzai
5. Áttekintő térkép
6. Az Önkormányzat helyi építési szabályzata (DKÉSZ) Építési Területet érintő kivonata
7. Jogerős Építési engedélyek a Budapest, belterület, 19333/55 és Budapest, belterület 19333/57 helyrajzi számú ingatlanokra tervezett beruházás kapcsán
8. Kerékpáros pihenőpont és meglévő kerékpáros úttal való összeköttetés kialakításának minimális feltételei
9. Közlekedési Hatástanulmány

Budapest, 2025. „ . „

Dr. Kiss László polgármester  
nevében és megbízásából  
Zábó Attila alpolgármester

**Megrendelő**

Albrecht Ute  
ügyvezető  
Budapest Főváros  
Városepítési Tervező Kft  
**Tervező**

Szilágyi Csaba  
ügyvezető  
Graphisoft Park  
South II. Development  
**Költségviselő**

Jogtanácsosi ellenjegyzés:

Pénzügyi ellenjegyzés:

## 1. MELLÉKLET - PÉNZÜGYI ÜTEMEZÉS

MUNKARÉSZ	Tervezési díj	Tervezési idő
<b>I. MUNKAKÖZI TERVDOKUMENTÁCIÓ</b> Kerületi építési szabályzat módosítása Megalapozó vizsgálat – Alátámasztó munkarészek	900.000,- + ÁFA	4 hét
<b>II. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS</b> Partnerségi egyeztetés Véleményezési anyag készítése	300.000,- + ÁFA	1 hét
Egyeztetés, egyeztetés eredményeinek átvezetése		1 hét
Egyeztetés lezárása, végső szakmai véleményezés		1 hét
<b>III. JÓVÁHAGYÁS</b> Jóváhagyás előkészítése Jóváhagyott tervdokumentáció	100.000,- + ÁFA	1 hét

## 2. MELLÉKLET - TARTALMI RÉSZLETEZÉS ÉS HATÁRIDŐK

### I. MUNKAKÖZI TERVDOKUMENTÁCIÓ

#### 1. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) MÓDOSÍTÁSA

##### **Jóváhagyandó munkarészek:**

##### **Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) módosítása**

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet előírásai alapján

#### 3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- a) Településrendezési javaslat
- b) Közlekedési javaslat
- c) Környezeti hatások

**Határidő:** az adatszolgáltatástól, valamint a 419/2021.(VII.15.) Korm. rend. szerinti előzetes levelek beérkezésétől számított **4 hét**

**Dokumentálás:** 1 elektronikus példány munkaközi anyag a Megrendelő és a Költségviselő véleményezése céljából

### II. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS

#### 1. Véleményezési anyag készítése

**Határidő:** a Megrendelő véleményezését követő 2 hét

**Dokumentálás:** 1 nyomtatott + 1 elektronikus példány + a partnerségi egyeztetési eljáráshoz szükséges formátumú példány

#### 2. Egyeztetés (véleményezési szakasz)

Egyeztetésben való közreműködés, egyeztetéseken való részvétel: lakossági fórum, partnerek észrevételeire, tervezői válasz készítése

#### 3. Egyeztetés lezárása, végső szakmai véleményezés (záró szakasz)

Megrendelői egyeztetés lezárása, egyeztető tárgyalás az állami főépítész meghívására a 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 64. § (1) bekezdése szerinti szervekkel és érintett kerületi önkormányzatokkal.

Az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján véglegesített tervdokumentáció összeállítása az Állami Főépítész végső szakmai véleményezésre megküldendő dokumentáció előkészítése

**Határidő:** a véleményezési szakasz lezárását követő **1hét**

**Dokumentálás:** 1 nyomtatott + 1 elektronikus példány

### III. JÓVÁHAGYÁS

#### 1. Jóváhagyás előkészítése

Képviselő-testületi elfogadásra előkészített dokumentáció

#### 2. Jóváhagyott tervdokumentáció

Jóváhagyást követő véglegesítés

**Határidő:** a képviselő-testület jóváhagyását követő **1 hét**

**Dokumentálás:** 2 nyomtatott + 1 elektronikus + az államigazgatási egyeztetés lezárásához szükséges formátumú példány

+ 1 elektronikus szerkeszthető formátum a térképi munkarészekből:

Mapinfo programmal készítve, oly módon, hogy a végszállításnál, a tervezési területet a hatályos térképi mellékletekkel egybeszerkesztve kerül leszállításra.

A szabályozási terv módosításánál a tervezési terület vonatkozásában teljes szelvény is szállításra kerül.

### 3. MELLÉKLET TERVEZŐ ÁTLÁTHATÓSÁGI NYILATKOZATA

#### ÁTLÁTHATÓSÁGI NYILATKOZAT

I. A 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bek. 1. a) pontja szerinti átlátható szervezetek:

Alulírott **Albrecht Ute**, mint a **Budapest Főváros Városházai Korlátolt Felelősségű Társaság** (adószám: 12257728-2-41, székhely: 1052 Budapest, Városház utca 9-11.) képviselője nyilatkozom, hogy az általam képviselt szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bek. 1. a) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül az alábbiak szerint *(aláhúzendó)*:

- állam,
- költségvetési szerv,
- község, város, megyei jogú város,
- helyi önkormányzat,
- nemzetiségi önkormányzat,
- társulás,
- egyházi jogi személy,
- olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a Budapest Főváros Önkormányzata külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik,
- nemzetközi szervezet,
- külföldi állam,
- külföldi helyhatóság,
- külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam .... (az állam megnevezése) szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság.

Kelt: Budapest, 2025. ....

.....  
cégszerű aláírás

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/2

## E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:1721737/6/2025

2025.08.18

## BUDAPEST III.KER.

Szektor : 33

## Belterület 19333/54 helyrajzi szám

1033 BUDAPEST III.KER. Ángel Sanz Briz út 3.

## I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 4211 (m2) törlő határozat:149571/1/2016/16.09.02

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. Kivett közpark	0	4211	0.00
------------------	---	------	------

1. bejegyző határozat: 128155/1/2016/16.07.12

Védett terület 90492/1/2003/03.03.06.

2. bejegyző határozat: 128155/1/2016/16.07.12

Műemléki környezet 48161/1/2006/06.01.25.

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 149571/1/2016/16.09.02

bejegyző határozat, érkezési idő: 128155/1/2016/16.07.12

törlő határozat: 149571/1/2016/16.09.02

jogcím: eredeti felvétel

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek. 392366/1/2004/04.12.09

jogcím: telekalakítás

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST III.KERÜLET ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1033 BUDAPEST Fő tér 3

2. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 51004/1/2017/16.12.06

bejegyző határozat, érkezési idő: 149571/1/2016/16.09.02

törlő határozat: 51004/1/2017/16.12.06

jogcím: telekalakítás

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: GRAPHISOFT PARK INGATLANFEJLESZTŐ KFT.

cím: 1031 BUDAPEST III KER. Záhony utca 7.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 51004/1/2017/16.12.06

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: GRAPHISOFT PARK SOUTH II. DEVELOPMENT KFT.

cím: 1031 BUDAPEST III.KER. Záhony utca 7.

## III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap- teljes másolat**

Megrendelés szám:1721737/6/2025

2025.08.18

**BUDAPEST III.KER.**

Szektor : 33

**Belterület 19333/54 helyrajzi szám**

---

**Folytatás az előző lapról  
III R É S Z**

---

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 128155/1/2016/16.07.12

- a 19333/12 hrsz-ú ingatlant a 19333/14,19333/15, 19333/16,19333/19, 19333/22, 19333/24, 19333/27, 19333/28, 19333/42 és a 19333/45 helyrajzi számú ingatlanokkal egyesítettem, majd a 19333/54helyrajzi számú ingatlanra 4211m2 nagyságú területtel lejegyeztem, a T-87497 ttszámú vázrajz alapján.

---

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 128155/1/2016/16.07.12

törölő határozat: 166041/1/2016/16.10.12

Használat joga

rangsor: 20393/1971/71.01.30, 235794/1/2007/07.08.23.

jogosult:

név: FŐVÁROSI CSATORNÁZÁSI MŰVEK ZRT.

cím : 1087 BUDAPEST VIII.KER Asztalos S. utca 4.

---

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 166041/1/2016/16.10.12

Használat joga

a 20393/1971.01.30. számú bejegyzés rangsorában.

utalás: III/2.

jogosult:

név: FŐVÁROSI CSATORNÁZÁSI MŰVEK ZRT.

cím : 1087 BUDAPEST VIII.KER. Asztalos Sándor út 4.

---

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

---

**TULAJDONI LAP VÉGE**

---

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

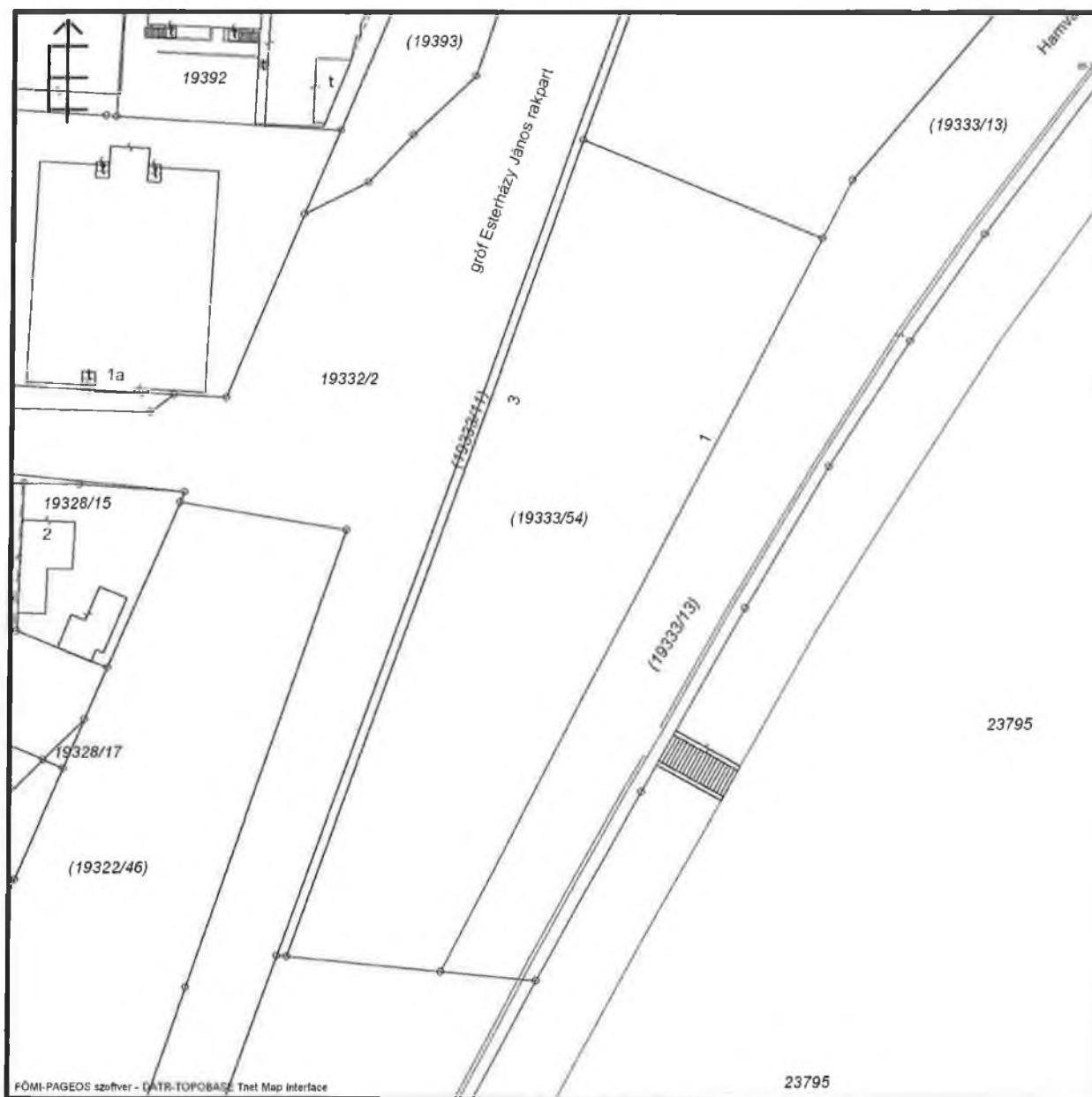
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.08.18 14:43:04

Helyrajzi szám: BUDAPEST III.KER. belterület 19333/54

Megrendelés szám: 1721947/6/2025

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat**

Megrendelés szám: 1721740/6/2025

2025.08.18

**BUDAPEST III.KER.**

Szektor: 33

**Belterület 19333/55 helyrajzi szám**

1033 BUDAPEST III.KER. Ángel Sanz Briz út 5.

**I. RÉSZ**

**1. Az ingatlan adatai:**

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
	min.o		

. Kivett beépítetlen terület	0	5152	0.00
------------------------------	---	------	------

1. bejegyző határozat: 128155/1/2016/16.07.12  
Védett terület 90492/1/2003/03.03.06.

2. bejegyző határozat: 128155/1/2016/16.07.12  
Műemléki környezet 48161/1/2006/06.01.25.

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 51004/1/2017/16.12.06  
bejegyző határozat, érkezési idő: 128155/1/2016/16.07.12  
törölő határozat: 51004/1/2017/16.12.06

jogcím: eredeti felvétel  
jogcím: jogutódlás 55207/1/2012/12.01.30  
jogcím: telekalakítás  
jogcím: csere  
jogállás: tulajdonos  
név: GRAPHISOFT PARK INGATLANFEJLESZTŐ KFT.  
cím: 1031 BUDAPEST III.KER. Záhony utca 7.

2. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 51004/1/2017/16.12.06  
jogcím: jogutódlás  
jogállás: tulajdonos  
név: GRAPHISOFT PARK SOUTH II. DEVELOPMENT KFT.  
cím: 1031 BUDAPEST III.KER. Záhony utca 7.

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 128155/1/2016/16.07.12

- a 19333/12 hrsz-ú ingatlant a 19333/14, 19333/15, 19333/16, 19333/19, 19333/22, 19333/24, 19333/27, 19333/28, 19333/42 és a 19333/45 helyrajzi számú ingatlanokkal egyesítettem, majd a 19333/55 helyrajzi számú ingatlanra 5152m2 nagyságú területtel lejegyeztem, a T-87497 ttszámú vázrajz alapján.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyíték erejű dokumentumnak.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

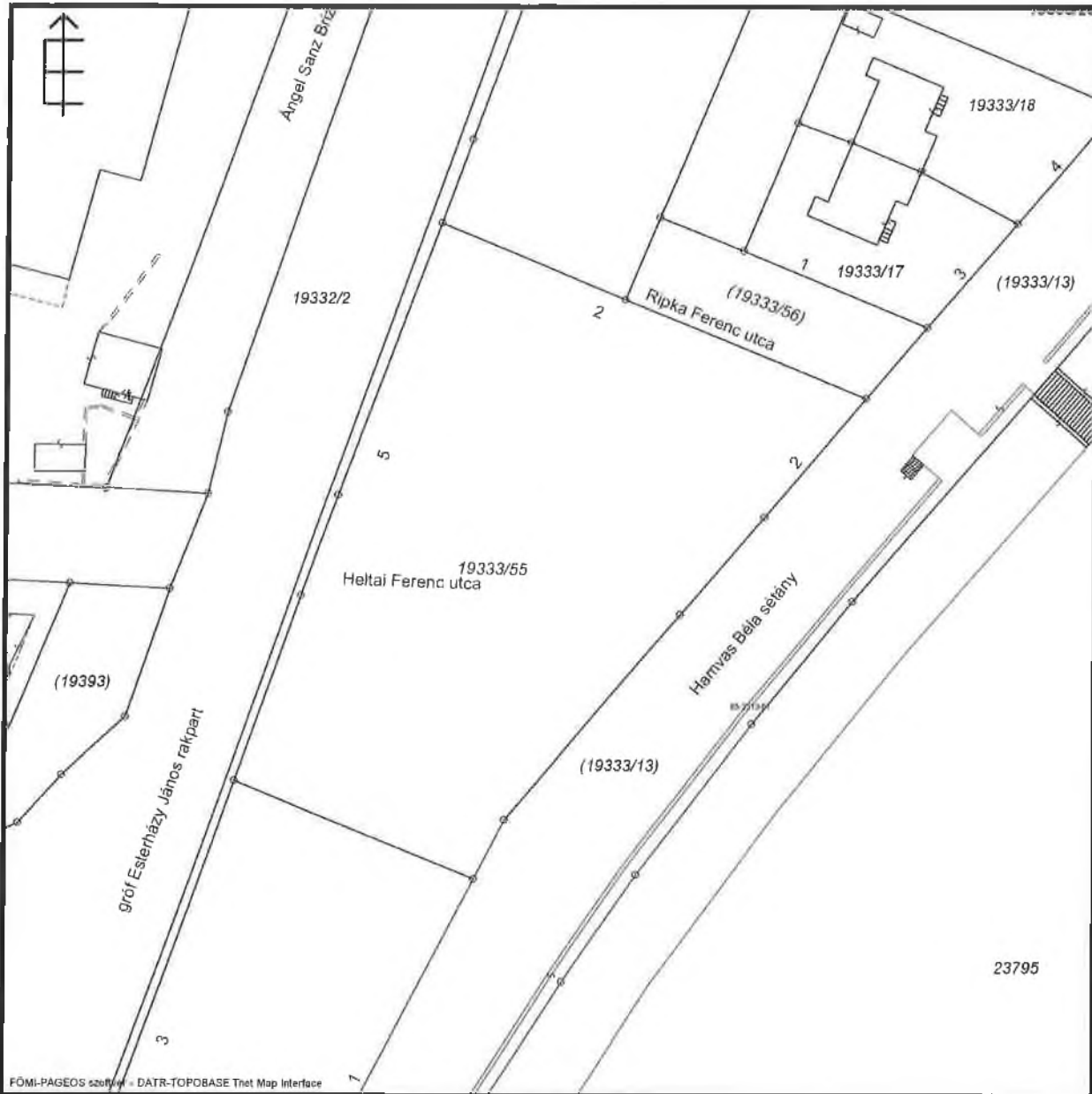
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.08.18 14:48:36

Helyrajzi szám: BUDAPEST III.KER. belterület 19333/55

Megrendelés szám: 1721970/6/2025

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat**

Megrendelés szám: 1721819/6/2025

2025.08.18

**BUDAPEST III. KER.**

Szektor : 53

**Belterület 19333/56 helyrajzi szám**

"címkézés alatt"

**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter.

kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett út

0

603

0.00

1. bejegyző határozat: 128155/1/2016/16.07.12

Védett terület 90492/1/2003/03.03.06.

2. bejegyző határozat: 128155/1/2016/16.07.12

műemléki környezet 48161/1/2006/06.01.25.

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 128155/1/2016/16.07.12

jogcím: eredeti felvétel

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek. 392366/1/2004/04.12.09

jogcím: telekalakítás

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST III. KERÜLET ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1033 BUDAPEST Fő tér 3

**III R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 128155/1/2016/16.07.12

- a 19333/12 hrsz-ú ingatlant a 19333/14, 19333/15, 19333/16, 19333/19, 19333/22, 19333/24, 19333/27, 19333/28, 19333/42 és a 19333/45 helyrajzi számú ingatlanokkal egyesítettem, majd a 19333/56 helyrajzi számú ingatlanra 603m2 nagyságú területtel lejegyeztem, a T-87497 tetszámú vázrajz alapján.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

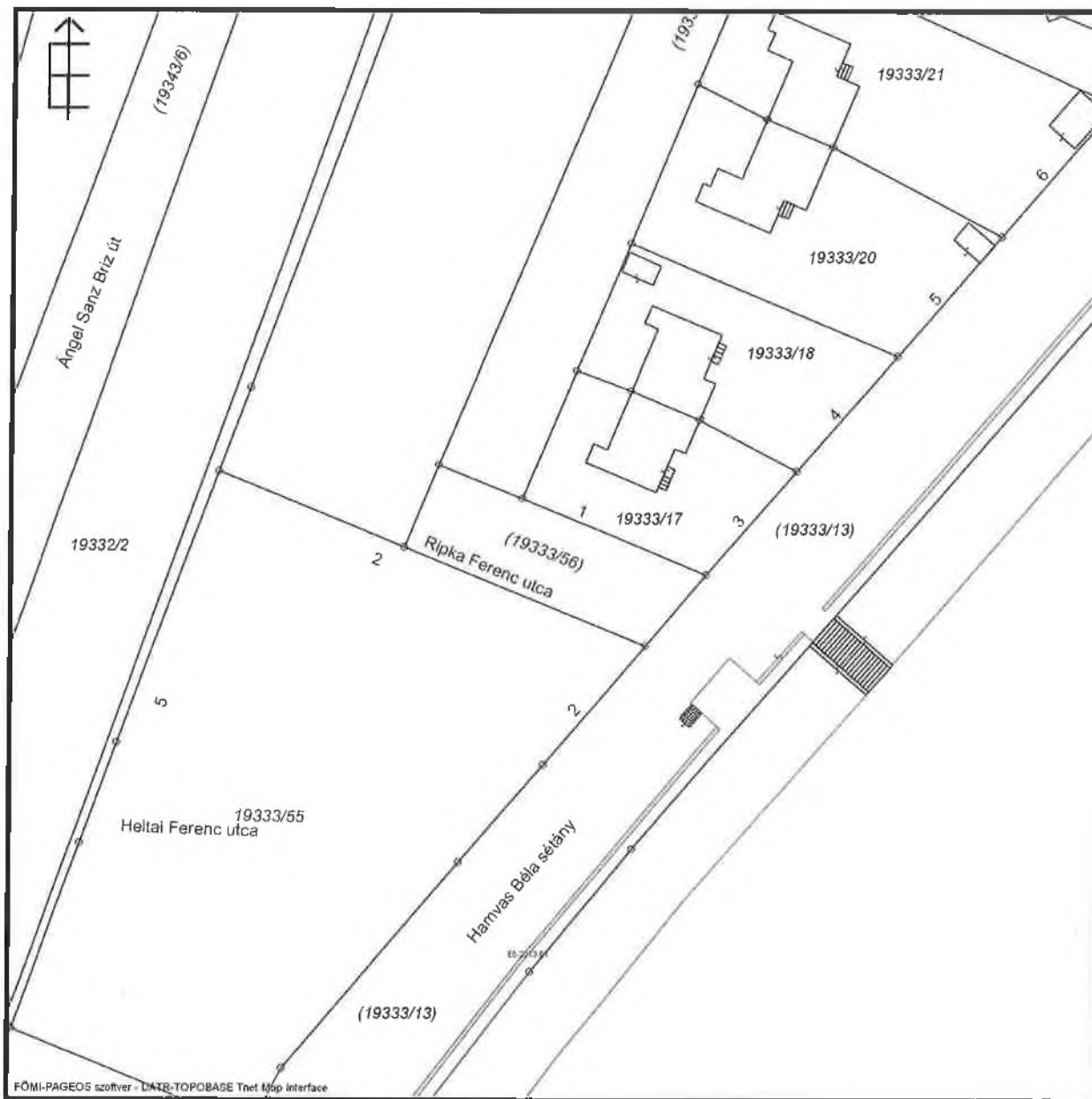
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.08.18 14:50:31

Helyrajzi szám: BUDAPEST III.KER. belterület 19333/56

Megrendelés szám: 1721985/6/2025

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/2

## E-hiteles tulajdoni lap- teljes másolat

Megrendelés szám:1721898/6/2025

2025.08.18

Szektor: 33

## BUDAPEST III.KER.

Belterület 19333/57 helyrajzi szám

1033 BUDAPEST III.KER. Ángel Sanz Briz út 7.

## I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatak
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	4895	0.00
------------------------------	---	------	------

1. bejegyző határozat: 128155/1/2016/16.07.12

Védett terület 90492/1/2003/03.03.06.

2. bejegyző határozat: 128155/1/2016/16.07.12 törlő határozat: 81827/1/2022/22.03.29

Műemléki környezet 48161/1/2006/06.01.25.

3. bejegyző határozat: 81827/1/2022/06.01.25

Műemléki környezet

,azonosítók:16164 [13171].

## II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 51004/1/2017/16.12.06

bejegyző határozat, érkezési idő: 128155/1/2016/16.07.12

törlő határozat: 51004/1/2017/16.12.06

jogcím: eredeti felvétel

jogcím: jogutódlás 55207/1/2012/12.01.30

jogcím: telekalakítás

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: GRAPHISOFT PARK INGATLANFEJLESZTŐ KFT.

cím: 1031 BUDAPEST III.KER. Záhony utca 7.

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 51004/1/2017/16.12.06

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: GRAPHISOFT PARK SOUTH II. DEVELOPMENT KFT.

cím: 1031 BUDAPEST III.KER. Záhony utca 7.

## III. R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 128155/1/2016/16.07.12

- a 19333/12 hrsz-ú ingatlant a 19333/14,19333/15, 19333/16,19333/19, 19333/22, 19333/24, 19333/27, 19333/28, 19333/42 és a 19333/45 helyrajzi számú ingatlanokkal egyesítettem, majd a 19333/57helyrajzi számú ingatlanra 4895m2 nagyságú területtel lejegyeztem, a T-87497 ttszámú vázrajz alapján.

Folytatás a következő lapon

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.08.18 14:55:19

Helyrajzi szám: BUDAPEST III.KER. belterület 19333/58

Megrendelés szám: 1722034/6/2025

Méretarány: 1 : 2000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

## E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1721912/6/2025

2025.08.18

BUDAPEST III.KER.

Szektor: 53

Belterület 19333/58 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

## I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett út	0	3891	0.00	
-------------	---	------	------	--

1. bejegyző határozat: 128155/1/2016/16.07.12  
Védett terület 90492/1/2003/03.03.06.2. bejegyző határozat: 128155/1/2016/16.07.12 törölő határozat: 81827/1/2022/22.03.29  
Műemléki környezet 48161/1/2006/06.01.25.3. bejegyző határozat: 81827/1/2022/06.01.25  
Műemléki környezet  
,azonosítók:16164 [13171].

## II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 128155/1/2016/16.07.12  
jogcím: eredeti felvétel  
jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek. 392366/1/2004/04.12.09  
jogcím: telekalakítás  
jogcím: csere  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST III.KERÜLET ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 1033 BUDAPEST Fő tér 3

## III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 128155/1/2016/16.07.12

- a 19333/12 hrsz-ú ingatlant a 19333/14,19333/15, 19333/16,19333/19, 19333/22, 19333/24, 19333/27, 19333/28, 19333/42 és a 19333/45 helyrajzi számú ingatlanokkal egyesítettem, majd a 19333/58helyrajzi számú ingatlanra 3891m2 nagyságú területtel lejegyeztem, a T-87497 ttszámú vázrajz alapján.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

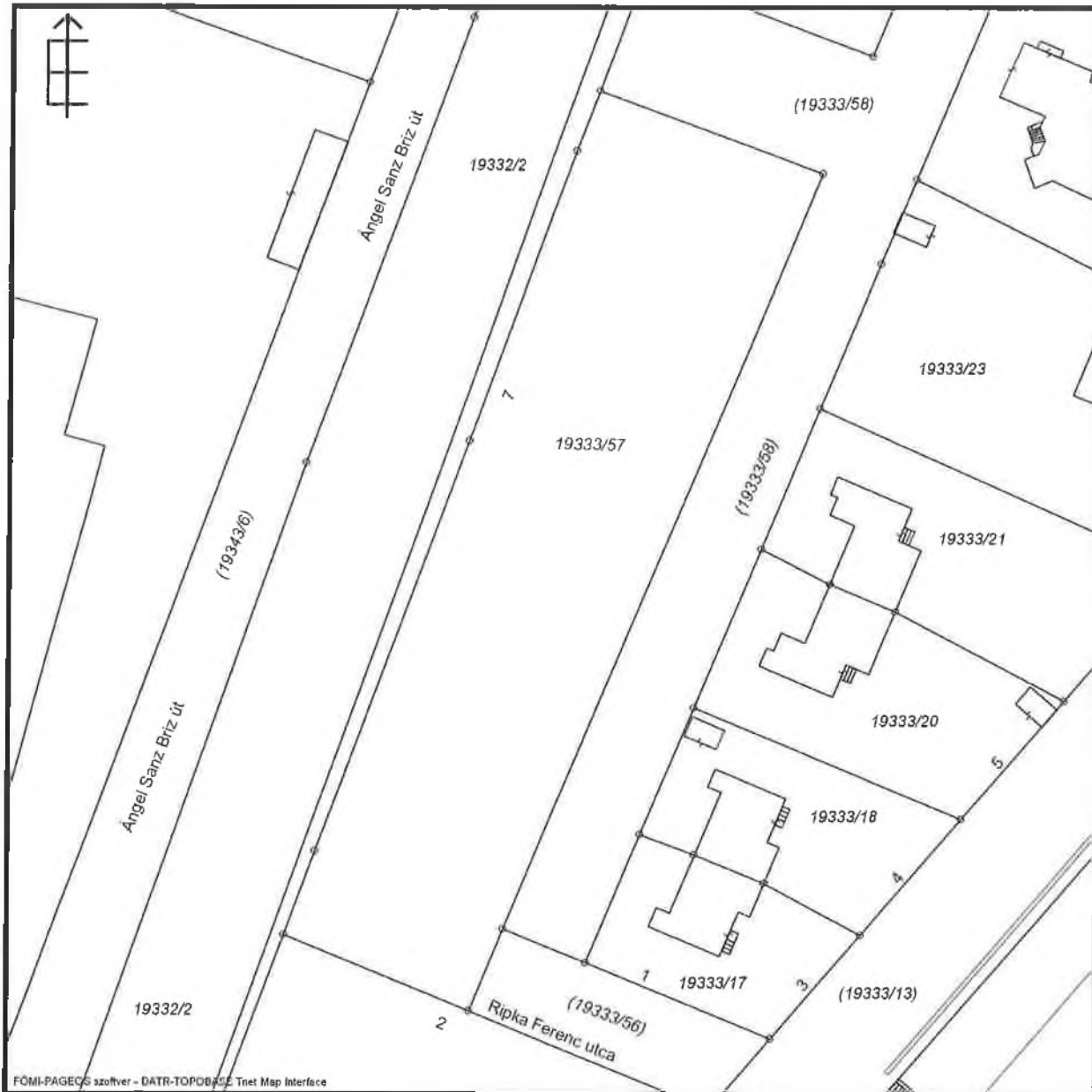
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.08.18 14:52:26

Helyrajzi szám: BUDAPEST III.KER. belterület 19333/57

Megrendelés szám: 1722014/6/2025

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat  
Megrendelés szám:1721898/6/2025  
2025.08.18

BUDAPEST III.KER.

Szektor : 33

Belterület 19333/57 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. R É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 164823/1/2024/24.11.19  
Vezetékjog  
132m2 nagyságú területre (Gázelosztó vezeték és annak biztonsági övezete).  
jogosult:  
név: MVM FŐGÁZ FÖLDGÁZHÁLÓZATI KFT.  
cím : 1081 BUDAPEST VIII.KER. 11. János Pál Pápa tér 20.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



# JELMAGYARÁZAT



tervezési magasság



szintési magasság



telekhatár



tervezett épület telekhatára

m2

közhasználat céljára átvett terület



zöldterület



vízterület



teljes terület (területi mérték)



vilányozás



lámpaoszlop



tűzcsap



vízvezető



síkvíz, kertterület szerint



sz, kertterület szerint



**33. § (1)** A Ripka Ferenc utcával határos **Vi-2/3 és a Vi-2/4** építési övezeti területén új épület építésének feltétele, hogy a közlekedési rendszernek legalább az alábbiaknak kell megfelelnie az új épület használatbavételekor:

a) a közösségi közlekedés biztosítása a várható utasforgalmi igényeknek megfelelő teljesítő képességgel, a tervezett épület telke és a megállóhely között mért legfeljebb 300 m-es gyaloglási távolsággal,

b) az Ángel Sanz Briz út Auchan áruházi csomópontjának bővítése a várható gépjármű forgalmi igényeknek megfelelően, jelzőlámpás forgalomirányítással, a Záhony utcai csomópontig 2x2 sávós keresztmetszettel, és

c) az egyes építési telkek megközelítését biztosító gyűjtő és kiszolgáló utak megléte.

**(2)** A **Vi-2/2** építési övezet területén új épület építésének feltétele, hogy a közlekedési rendszernek legalább az alábbiaknak kell megfelelnie az új épület használatbavételekor:

a) a közösségi közlekedés biztosítása a várható utasforgalmi igényeknek megfelelő teljesítő képességgel, amelybe a hajó közlekedés szabad utasszállító kapacitása is beleszámítható, a tervezett épület telke és a megállóhely között mért legfeljebb 300 m-es gyaloglási távolsággal,

b) a Gázgyár utca-Pók utca között forgalmi kapcsolat a Nánási utca vonalától nyugatra, és

c) az övezettel határos gyűjtő utak megléte.

**(3)** A Gázgyár utcával határos **Vi-2/3** építési övezet teljes területén új épület építésének feltétele, hogy a közlekedési rendszernek legalább az alábbiaknak kell megfelelnie új épület használatbavételekor:

a) a közösségi közlekedés biztosítása a várható utasforgalmi igényeknek megfelelő teljesítő képességgel, melybe a vasúti közlekedés szabad utasszállító kapacitása is beleszámítható, a tervezett épület telke és a megállóhely között mért legfeljebb 300 m-es gyaloglási távolsággal,

b) a Gázgyár utca autóbusz és gyalogos forgalom viselésére alkalmas keresztmetszetű átépítése, és

c) az egyes építési telkek megközelítését biztosító gyűjtő és kiszolgáló utak megléte.

**(4)** A **Vi-2/6** építési övezet teljes területén új épület építésének feltétele, hogy a közlekedési rendszernek legalább az alábbiaknak kell megfelelnie az új épület használatbavételekor:

- a) a közösségi közlekedés biztosítása a várható utasforgalmi igényeknek megfelelő teljesítő képességgel, melybe a vasúti és hajó közlekedés szabad utasszállító kapacitása is beleszámítható, a tervezett épület telke és a megállóhely között mért legfeljebb 300 m-es gyaloglási távolsággal,
- b) kerékpárút és gyalogos sétány építése a Hamvas Béla sétány vonalában – a 19333/50 és a 19333/53 hrsz.-ú közterületen – a meglévő szakasz vége és a Gázgyár utca között, és
- c) az egyes építési telkek megközelítését biztosító gyűjtő és kiszolgáló utak megléte.



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/ETDR-2601/1347-1/2025  
ETDR azonosító: 202400074115  
ETDR iratazonosító: IR-000030430/2025  
Ügyintéző: Mértth Anikó  
Telefon: +36 (1) 7959008  
E-mail: [epitesugy-buda@bfkh.gov.hu](mailto:epitesugy-buda@bfkh.gov.hu)

Tárgy: Budapest III. kerület, Angel Sanz Briz út 5. szám alatti, 19333/55 helyrajzi számú ingatlan.

71 lakásos épületre, 7 iroda rendeltetési egységre, kétszintes mélygarázsra, 4 db felvonó berendezésre vonatkozó építési engedély iránti kérelem ügyében

érdemi döntés.

Ügyfél neve: Graphisoft Park South II. Development Kft.  
Ügyfél címe: 1031 Budapest, Záhony utca 7.

Melléklet: -  
Hiv. szám: -

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

H A T Á R O Z A T

Graphisoft Park South II. Development Kft. (székhelye: 1031 Budapest, Záhony utca 7., cégjegyzékszám: 01-09-286800, adószám: 25743988-2-41; a továbbiakban: **Építető**) által, az építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárások elektronikus lefolytatását támogató dokumentációs rendszerben (a továbbiakban: **ÉTDR**), **2024. szeptember 26. napján előterjesztett kérelemre induló eljárásban, a Budapest III. kerület, Angel Sanz Briz út 5. szám alatti, 19333/55 helyrajzi számú, „kivett beépítetlen” megnevezésű, 5152 m<sup>2</sup> területű ingatlanon új, -1 és -2 pincszint + földszint + 6 emelet vegyes rendeltetésű (2 szint mélygarázs, 2 szint iroda és lakó rendeltetésű valamint 5 szint lakó rendeltetésű, (7 iroda egységet és 71 db lakást magában foglaló) épületre; D1, D2, E1 és E2 fevonó berendezésre vonatkozóan az**

**építési engedélyt –kikötésekkel – megadom.**

Jelen építési engedélyem a **BFKH Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály tűzvédelmi szempontból történő 30405/318-1/2024.alt számú 2024. október 10. napján kelt tűzvédelmi létesítési követelmények alóli eltérési és 30405/772-7/2024.alt számú 2024. november 21. napján kelt, épületekre, építményekre vonatkozó műszaki követelményektől eltérő műszaki megoldás alól kiadott eltérés jóváhagyási engedély határozattal együtt érvényes.**

**Az építési munkával kapcsolatos kikötések:**

- A tárgyi építési tevékenység vonatkozásában, az építményérték szerint, a kivitelezési tevékenység során fedezetkezelő bevonásának szükségességét vizsgálni szükséges a kivitelezési tevékenység megkezdése előtt.
- Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani.  
A Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.
- A terepszint alatti építményeket úgy kell kialakítani, hogy azok a talajvíz mozgását ne akadályozzák, az érintett térség vízháztartását kedvezőtlenül ne befolyásolják.
- A földalatti közművezetékek csak védőcsővezéssel létesíthetők.

Budai Építésügyi Osztály

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE  
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

Székhely: 1138 Budapest, Váci út 172-176.; Levelezési cím: 1012 Budapest, Logodí u. 38-40. Postafiók: 1537 Budapest, Pf.: 403  
Tel.: +3617959003, +3617959014 - E-mail: [epitesugy-buda@bfkh.gov.hu](mailto:epitesugy-buda@bfkh.gov.hu) - Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)  
Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK ÉÖF ÉBEO / KRID: 422374158

- Víziközművek létesítése
  - Az üzemszerűen keletkező szenny- és csapadékvizek elvezetésére elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell kiépíteni.
  - Egyedi szennyvízkezelő berendezés és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető.
  - Szennyvíz szikkasztása nem megengedett.
  - Az új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.
- A csapadékvíz elvezetését az OTÉK előírásai szerint kell kialakítani, azaz a telken záportárolót kell létesíteni a csapadékvizek helyben tartása érdekében új épület vagy építmény építése során. A záportároló vizét szivárogtatni, szikkasztani nem szabad, az csak a telek egyenletes öntözését biztosító módon, vagy megfelelő kezelés utáni használati vízként (elsősorban WC öblítő vízként) használható fel.  
A csapadékvíz elvezetésének igazolását a használatbavételi engedély kérelem benyújtása előtt igazolni kell (FMV nyilatkozat).
- Emelőszerkezetes parkoló-berendezés (parkoló gép)
  - kizárólag a rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségen felüli többletférőhelyek kialakítása érdekében alkalmazható,
  - alkalmazása esetén kizárólag önálló gépjármű használatot biztosító módon telepíthető, és
  - felszínen nem telepíthető.
  - Felszíni gépjármű tároló hely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.
- A gépjárművek által igénybe vett burkolatokra jutó csapadékvizeket csak olajfogó műtárgyon keresztül szabad a közcsatornába juttatni és az olajfogó műtárgyon keresztül történő elvezetéséről gondoskodni kell.
- Az építési telek közúti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az általánosan gépjármű-forgalomra szolgáló alacsonyabb hálózati szerepet betöltő útról<sup>14</sup> kell biztosítani.
- A Hamvas Béla sétányról (19333/13 hrsz.-ú közterületről) ingatlanok rendszeres gépjármű forgalommal történő kiszolgálása nem biztosítható, a meglévőket – amennyiben az ingatlan más közterületről is megközelíthető – meg kell szüntetni.
- A kialakított gépjárműtárolásra szolgáló helyiség az épület megvalósítása után nem alakítható át más rendeltetési egységgé, Az ingatlanon nem szabad gépjárműtárolás céljára önálló gépjárműtárolót elhelyezni, ha a járműtárolás a meglévő épületen belül már biztosított, és az önálló gépjárműtároló a meglévő járműtároló rendeltetésének módosítása érdekében történne.
- Az épülettel egybefüggően kialakított szerkezetű, illetve a pinceszinten kialakított, épületkontúrón túl kinyúló mélygarázs feletti zöldfelületet úgy kell kialakítani, hogy annak a talajtakaró vastagságával együtt számított felső síkja ne haladja meg az eredeti terepszinthez képest az 1,0 métert.
- A tárgyi ingatlan területén lakórendeltetés is elhelyezhető, az Angel Sanz Briz út felőli épületraktus földszinti és első emelete kivételével.
- A Ripka Ferenc utcával határos **Vi-2/3 és a Vi-2/4** építési övezeti területén új épület építésének feltétele, hogy a közlekedési rendszernek legalább az alábbiaknak kell megfelelnie az új épület használatbavételekor:
  - a) a közösségi közlekedés biztosítása a várható utasforgalmi igényeknek megfelelő teljesítő képességgel, a tervezett épület telke és a megállóhely között mért legfeljebb 300 m-es gyaloglási távolsággal,
  - b) az Angel Sanz Briz út Auchan áruházi csomópontjának bővítése a várható gépjármű forgalmi igényeknek megfelelően, jelzőlámpás forgalomirányítással, a Záhony utcai csomópontig 2x2 sávós keresztmetszettel, és
  - c) az egyes építési telkek megközelítését biztosító gyűjtő és kiszolgáló utak megléte.
- Oldalkertben és előkertben feltöltés nem engedélyezhető.
- A lehajtó mérete szabadban: 15 % épületen belül 17 % lehet.

- A lakásokhoz kialakított tárolók nem lakásból történő megközelítését biztosítani kell, a tárolókat megszüntetni nem lehet.
- A telken vagy közterületen szennyezett talaj átmenetileg sem tárolható, annak kitermelése után a folyamatos elszállításáról a terület tulajdonosa köteles gondoskodni.
- Az épület +/-0,00 m relatív szintje a felelős tervező által megadott adatok alapján 105,20 mBf (Balti felett).
- Az épület szerkezetei a terepszint alatt és felett és a szerkezetek esetleges lehorgonyzása sem nyúlhatnak át a szomszédos ingatlanra, annak beépíthetőségét és a védművet nem korlátozhatja.
- A munkagödör lehatárolása a záradékolt tervek alapján készített kiviteli terv alapján készülhet.
- A munkagödör és a munkaterület lehatárolást úgy kell elvégezni, hogy az a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű és biztonságos használatát és a beépíthetőségét ne korlátozza.
- A tervezett építési tevékenységet csak kiviteli tervek alapján és folyamatos statikai művezetés mellett lehet végezni.
- A gépjármű tárolóban a visszafordulás lehetőségét biztosítani kell.
- A felhajtó meredeksége a kültérben nem érheti el a 15 %-ot. A rámpa szélességét az OTÉK 6. számú melléklete előírásai szerint kell kialakítani, attól eltérni a kivitelezés során nem szabad.
- A szomszédos épületektől az OTÉK 35. és 36. § által előírt tűztávolságot be kell tartani, betartását az FMV ellenőrzi, az erre vonatkozó nyilatkozatának a használatbavételi engedély kérelem benyújtásáig rendelkezésre kell állnia.
- A lépcsők, erkélyek, teraszok rámpák lejtők kialakításánál az OTÉK előírásai szerint kell végezni, az ingatlan teljes területén a leesés és kiesés elleni védelmet az épületeken belül és kívül, a támfalakon, valamint a terep kialakításával létrejött szintkülönbségek esetén is biztosítani kell.
- A klímaberendezés vagy hőszivattyú kültéri egysége csak építési helyen belül helyezhető el.

#### Kertészeti munkarésszel kapcsolatos kikötések:

- Jelen engedély fakivágásra nem jogosít, azt a területileg illetékes önkormányzattól kell kérni.
- A „Megtartandó értékes facsoport, faállomány” és „Megtartandó értékes faegyed” a külön jogszabályban szabályozott közterületi faegyedek kivételével
  - a) csak élet-, egészség- és vagyonvédelmi okokból, továbbá az árvízi védekezés számára szükséges helyigény biztosítása céljából vágható ki;
  - b) egyéb okból csak akkor lehet kivágni faegyedet a jelölt területen, amennyiben részletes dendrológiai vizsgálatok alapján a faegyed nem tekinthető értékesnek.
- Az **Vi-2** jelű építési övezetek telkein a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy az előírt legkisebb zöldfelület minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-re legalább egy fa jusson.
- Az 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű új épületek lapostetős részének legalább 50%-án legalább egyszintes növényállományú, extenzív zöldtetőt kell létesíteni.
- A tárgyi ingatlan „Telek zöldfelületként fenntartandó része”
  - a) nem elkeríthető,
  - b) azon épület nem helyezhető el, és
  - c) a burkolt felületek aránya
    - ba) közhasználatú rekreációs rendeltetés elhelyezése esetén legfeljebb 40%;
    - bb) egyéb esetben legfeljebb 20% lehet.
- Az építkezés ideje alatt az ingatlan területén meglévő, megmaradó fák védelmét biztosítani kell.

- Amennyiben a kertrendezése során kertészeti tervdokumentációban szereplő burkolat kialakítástól eltérnek, a használatbavételre vonatkozó eljárást megindító kérelem benyújtásának időpontjáig megvalósulási kertészeti tervdokumentációt (megvalósult zöldfelület, burkolt felület ábrázolása, telepített fák helye, zöldfelület számítás) kell benyújtani, mely igazolja a zöldfelület kialakítás szabályosságát.
- A telken belüli fatelepítés és zöldfelület kialakítás elvégzésének határideje a használatbavételre vonatkozó eljárást megindító kérelem benyújtásának időpontja.
- Az építtető felel azért, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg.
- Az építmény elhelyezése során biztosítani kell a környezetvédelem és természetvédelem sajátos követelményeit és érdekeit.

A tervezett liftek paraméterei:

	<b>D1</b>	<b>D2</b>
Felvonó jellege	személyfelvonó - tűzoltófelvonó	személyfelvonó
Teherbírása	1000 kg – 13 személy	630 kg – 8 személy
Sebesség	1,0 m/s - szabályozott	1,0 m/s - szabályozott
Emelőmagasság	26,30 m	26,30 m
Szintek beszállóhelyek	9/9 – (pince2, pince1, fsz, 1-6 em.) egyoldali	9/9 – (pince2, pince1, fsz, 1-6 em.) egyoldali
Használat	mindenki által	mindenki által
Vezérlés	le-fel gyűjtő DUPLEX	le-fel gyűjtő DUPLEX
Meghajtás jellege	Villamos, felsőgépes, gépteres	Villamos, felsőgépes, gépteres
	<b>E1</b>	<b>E2</b>
Felvonó jellege	személyfelvonó - tűzoltófelvonó	személyfelvonó
Teherbírása	1000 kg – 13 személy	630 kg – 8 személy
Sebesség	1,0 m/s - szabályozott	1,0 m/s - szabályozott
Emelőmagasság	26,30 m	26,30 m
Szintek beszállóhelyek	9/9 – (pince2, pince1, fsz, 1-6 em.) egyoldali	9/9 – (pince2, pince1, fsz, 1-6 em.) egyoldali
Használat	mindenki által	mindenki által
Vezérlés	le-fel gyűjtő DUPLEX	le-fel gyűjtő DUPLEX
Meghajtás jellege	Villamos, felsőgépes, gépteres	Villamos, felsőgépes, gépteres

A tervezett épület hasznos alapterülete:

	<b>lakás/iroda m<sup>2</sup></b>	<b>garázs m<sup>2</sup></b>	<b>közös helyiségek m<sup>2</sup></b>	<b>összesen m<sup>2</sup></b>	<b>terasz/erkély m<sup>2</sup></b>
-2 pincszint		1632,42	198,43	<b>1830,85</b>	

-1 Pincszint		1559,45	201,29	<b>1760,74</b>	
Földszint nyaktag- Lobby			99,54		
D-Fsz lakás	69,48				
D-Fsz lakás	93,89				
D-Fsz lakás	100,09				
D-Fsz lakás	60,69				
D-Fsz lakás	63,52				
Iroda	152,74				
E-Fsz lakás	59,59				
E-Fsz lakás	77,88				
E-Fsz lakás	62,99				
E-Fsz lakás	108,01				
E-Fsz lakás	60,31				
E-Iroda	71,42				
E-Iroda	50,20				
E-Fsz			111,38		
D-Fsz			160,79		
<b>Földszint Összesen</b>				<b>1403,52</b>	
D-I.em közös			59,30		
D-I.em lakás	65,17				6,99
D-I.em lakás	81,91				20,42
D-I.em lakás	59,90				11,61
D-I.em lakás	90,83				21,88
D-I.em lakás	87,83				23,44
D-I.em iroda	103,40				31,49
D-I.em iroda	84,96				42,29
E-I.em közös			37,74		
E-I.em lakás	97,15				15,69
E-I.em lakás	60,68				11,54
E-I.em lakás	101,67				21,38
E-I.em iroda	84,22				20,90
E-I.em iroda	84,22				45,27

<b>I.emelet összesen</b>				<b>1098,98</b>	<b>272,89</b>
D-II.em közös			59,54		
D-II.em lakás	103,32				32,36
D-II.em lakás	65,17				7,14
D-II.em lakás	81,91				21,14
D-II.em lakás	59,90				12,10
D-II.em lakás	90,83				22,72
D-II.em lakás	87,83				24,00
D-II.em lakás	85,21				43,63
E-II.em közös			38,02		
E-II.em lakás	84,40				29,84
E-II.em lakás	97,15				16,37
E-II.em lakás	60,68				12,03
E-II.em lakás	101,67				22,22
E-II.em lakás	84,49				46,06
<b>II.emelet összesen</b>				<b>1100,12</b>	<b>289,61</b>
D-III.em közös			59,54		
D-III.em lakás	103,32				32,36
D-III.em lakás	65,17				7,14
D-III.em lakás	81,91				21,14
D-III.em lakás	59,90				12,10
D-III.em lakás	90,83				22,72
D-III.em lakás	87,83				24,00
D-III.em lakás	85,21				43,63
E-III.em közös			38,02		
E-III.em lakás	84,40				29,84
E-III.em lakás	97,15				16,37
E-III.em lakás	60,68				12,03
E-III.em lakás	101,67				22,22
E-III.em lakás	84,49				46,06
<b>III.emelet összesen</b>				<b>1100,12</b>	<b>289,61</b>
D-IV.em közös			59,54		

D-IV.em lakás	103,32				32,36
D-IV.em lakás	65,17				7,14
D-IV.em lakás	81,91				21,14
D-IV.em lakás	59,90				12,10
D-IV.em lakás	90,83				22,72
D-IV.em lakás	87,83				24,00
D-IV.em lakás	85,21				43,63
E-IV.em közös			38,02		
E-IV.em lakás	84,40				29,84
E-IV.em lakás	97,15				16,37
E-IV.em lakás	60,68				12,03
E-IV.em lakás	101,67				22,22
E-IV.em lakás	84,49				46,06
<b>IV.emelet összesen</b>				<b>1100,12</b>	<b>289,61</b>
D-V.em közös			59,54		
D-V.em lakás	65,17				32,36
D-V.em lakás	81,91				7,14
D-V.em lakás	59,90				21,14
D-V.em lakás	90,83				12,10
D-V.em lakás	87,83				22,72
D-V.em lakás	85,21				24,00
D-V.em lakás	65,17				43,63
E-V.em közös			38,02		
E-V.em lakás	84,40				29,84
E-V.em lakás	97,15				16,37
E-V.em lakás	60,68				12,03
E-V.em lakás	101,67				22,22
E-V.em lakás	84,49				46,06
<b>V.emelet összesen</b>				<b>1100,12</b>	<b>289,61</b>
D-VI.em közös			45,49		
D-VI.em lakás	85,71				16,82
					20,25

D-VI.em lakás	111,36				47,33
					8,70
D-VI.em lakás	147,45				73,76
E-VI.em közös			28,46		
E-VI.em lakás	146,81				33,52
					53,89
E-VI.em lakás	100,64				21,21
					22,10
<b>VI.emelet összesen</b>				<b>665,92</b>	<b>297,58</b>
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>11060 + 1728,91 (terasz)</b>				

Az eljárás illetékmentes, egyéb eljárási költség nem keletkezett.

**Előzetes eltérési és jóváhagyási engedélyek:**

**BFKH Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály**  
**30405/318-1/2024.alt számú 2024. október 10.** napján kelt tűzvédelmi létesítési követelmények alóli tűzvédelmi szempontból történő eltérés engedélye:

„A Graphisoft Park South II. Development Kft. (székhely: 1031 Budapest, Záhony utca 7.) képviseletében eljáró Fireeng Kft. (székhely: 2724 Újlengyel, Petőfi Sándor utca 48., a továbbiakban: Kérelmező) által benyújtott, épületekre, építményekre vonatkozó tűzvédelmi létesítési követelmények alóli eltérési engedélyezési kérelmére tűzvédelmi szempontból

engedélyezem

a 1033 Budapest, Ángel Sanz Briz út 5. (hrs.: 19333/55.) szám alatti ingatlanon tervezett lakóépület kialakítása során, a két épületrészben létesülő 15 m-nél magasabb átriumok védelmére természetes hő- és füstelvezetés létesítését. Az általános előírásoktól eltérő kialakítás ellensúlyozására, az alábbi, a biztonságot tűzvédelmi szempontból javító műszaki megoldást kell alkalmazni: 1. az épületrészek átriumainak védelmére létesített természetes hő- és füstelvezetés légpótló és elvezető felületeit, az átrium alapterületének 4,5 %-ára kell méretezni. Határidő: Az épület használatbavételi engedélyezési eljárásnak időpontja, majd azt követően folyamatosan. A határozat nem, vagy nem megfelelő végrehajtása esetén az eltéréssel érintett jogszabályi előírás lép életbe, az abban meghatározott követelményeket kell teljesíteni. A határozat ellen fellebbezésnek helye nincs, az a közléssel véglegessé válik. A döntés ellen az ügyfelek jogsérelemre hivatkozással közigazgatási pert indíthatnak, a döntésem közlésétől számított 30 napon belül. Jogi képviselő nélkül eljáró magánszemély a keresetlevelet Budapest Főváros Kormányhivatalánál (a továbbiakban: BFKH) nyújthatja be, a Fővárosi Törvényszéknek címezve. A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján 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 keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására nincs halasztó hatálya.

Akinek jogát, jogos érdekét a közigazgatási tevékenység vagy az azzal előidézett helyzet fenntartása sérti, a közvetlenül fenyegető hátrány elhárítása, a vitássá tett jogviszony ideiglenes rendezése, illetve a jogvitára

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

Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése, a halasztó hatály feloldása, ideiglenes intézkedés, illetve előzetes bizonyítás elrendelése.

A bíróság elrendelheti annak részleges vagy teljes halasztó hatályát. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható, és egyéb módon sem hatályosulhat.

A végrehajtás a kérelemnek a végrehajtást foganatosító szerv tudomására jutásától annak elbírálásáig, de legkésőbb az elbírálásra nyitva álló határidő elteltéig nem foganatosítható, kivéve, ha a közigazgatási szerv a cselekményét azonnal végrehajthatónak nyilvánította.

A tudomásszerzésig foganatosított végrehajtási cselekmények a bíróság eltérő rendelkezésének hiányában hatályban maradnak.

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

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.”

**BFKH Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály 30405/772-7/2024.alt számú, 2024. november 21. napján kelt, épületekre, építményekre vonatkozó műszaki követelményektől eltérő műszaki megoldás alól tűzvédelmi szempontból történő eltérés jóváhagyása:**

A Graphisoft Park South II. Development Kft. (székhely: 1031 Budapest, Záhony u. 7.) képviseletében eljáró Fireeng Kft. (székhely: 2727 Újlengyel, Petőfi Sándor u. 48., a továbbiakban: Kérelmező) által benyújtott, épületekre, építményekre vonatkozó műszaki követelményektől eltérő műszaki megoldás jóváhagyási kérelmére tűzvédelmi szempontból

#### *j ó v á h a g y o m*

a Budapest III. kerület, Ángel Sanz Briz út 5. szám (19333/55 hrsz.) alatti lakóépület beépített tűzoltó berendezés nélküli kialakítását az alábbi műszaki tartalom figyelembevételével:

1. az épületben a pinceszinti teremgarázsok szintenként önálló, legfeljebb 1800 m<sup>2</sup> alapterületű tűzszakaszként kerülnek kialakításra.

*Határidő:* A használatbavételi eljárás időpontja, majd azt követően folyamatos.

A határozat nem, vagy nem megfelelő végrehajtása esetén a vonatkozó műszaki követelmény lép életbe, az abban meghatározottakat kell teljesíteni.

A határozat ellen fellebbezésnek helye nincs, az a közléssel véglegessé válik. A döntés ellen az ügyfelek jogsérelemre hivatkozással közigazgatási pert indíthatnak, a döntés közlésétől számított 30 napon belül.

Jogi képviselő nélkül eljáró magánszemély a keresetlevelet Budapest Főváros Kormányhivatalánál nyújthatja be, a Fővárosi Törvényszéknek címezve. A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (a továbbiakban: DÁP tv.) 19. §-a alapján a jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet e-Papír szolgáltatás (<https://epapir.gov.hu/>) igénybevételel nyújthatja be a keresetlevelet a Hatósághoz.

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.

#### **Szakkérdések vizsgálata során tett kikötések:**

**A vízügyi szakkérdéshez az alábbi kikötésekkel járulok hozzá:**

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 tilos a szennyező anyagnak, illetve az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlásuk esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyagnak a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan érzékeny területen a felszín alatti vízbe történő közvetett bevezetése.
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 fedőképződémmel 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 munkaterületen esetlegesen elfolyó szennyezőanyagot haladéktalanul fel kell itatni, össze kell gyűjteni és a felszíni és felszín alatti vizek szennyeződhetőségének kizárására alkalmas gyűjtőedényben kell tárolni az elszállításig.

10. Káresemény, havária bekövetkezte esetén a szakszerű kárenyhítést szolgáló intézkedéseket azonnal meg kell tenni és biztosítani kell a felszín alatti vizek maximális védelmét. A terület eredeti állapotának visszaállításáról gondoskodni kell.

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

12. A közcsatornába vezetett szennyvíz és a közterületi elvezető rendszerbe vezetett csapadékvíz minősége nem haladhatja meg a vonatkozó jogszabályban előírt küszöbértékeket.

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

14. A használatbavételi engedély kérelemhez csatolni kell

- a műszaki átadás-átvételi eljáráson felvett jegyzőkönyvet,
- a felelős műszaki vezető nyilatkozatát arról, hogy a kommunálistól eltérő minőségű szennyvizek és csurgalékvizek közcsatoma-hálózatba vezetését megelőzően előkezelő berendezés beépítésre került-e, beépítés esetén kérem a gyártó és típus megadását is,
- a vízi közmű üzemeltetők (ivóvíz, szennyvíz, csapadék) kivitelezést elfogadó, használatba vételhez hozzájáruló nyilatkozatát.

Felhívom a figyelmet az alábbiakra:

– A területen keletkező, kommunálistól eltérő szennyvizek (parkoló csurgalékvizei) tisztítására beépítésre kerülő ÉME engedéllyel vagy CE megfelelőségi jelöléssel előtisztító berendezésre 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 a kibocsátási engedély a vízügyi hatóságtól kérhető.

– A kibocsátási engedély a vonatkozó jogszabály szerint előírt tartalmú dokumentáció csatolásával kérhető a Vízügyi Hatóságtól.

– A kibocsátási engedély köteles tevékenységekre vonatkozóan a kibocsátási engedély beszerzése szükséges, amely meglétét az épület(ek) használatbavételi engedélyezési eljárása során a Vízügyi Hatóság vizsgálja.

#### **A tűzvédelmi szakkérdéshez az alábbi kikötésekkel járulok hozzá:**

1. A kivitelezés során olyan építési célú anyagok, késztermékek és berendezések építhetők be, amelyek külön jogszabályban meghatározott megfelelőség igazolással vagy Eurocode tűzállósági méretezési igazolással rendelkeznek. A kivitelezés során alkalmazott anyagok, késztermékek és berendezések tűzvédelmi megfelelőségét igazoló iratokat a használatbavételig be kell mutatni.
2. A kivitelezői nyilatkozatokat, a felelős műszaki vezető vagy kivitelező által tett beépítési nyilatkozatot, a tűz- és füstgátló nyílászárók beépítését végző személyek tűzvédelmi szakvizsga bizonyítványát a használatbavételig be kell mutatni.
3. Az épületek kiürítési útvonalain biztonsági világítást és menekülési útírányt 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 áttérjedését 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 kivételek 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 lépcsőházak kialakítását a kivitelezés megkezdése előtt igazolható 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 villamos leválasztásának módjait, helyét, az áramtalanító táblók kialakítását a kivitelezési munkálatok megkezdése előtt igazolható módon egyeztetni kell.
11. 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 100 m-es körzetén belüli tűzcsapok egyidejű működésével kell elvégezni.
12. A kivitelezés megkezdése előtt a fali tűzcsapok helyének és mennyiségének meghatározása céljából az illetékes, és hatáskörrel rendelkező tűzvédelmi hatósággal, hitelt érdemlően, egyeztetni kell.
13. Az épület területére 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.
14. Az épület területén – a lakások kivételével – beépített automatikus tűzjelző berendezést kell létesíteni.
15. Az épületekben biztosítani kell a kárelhárítás során együttműködő szervek rádióforgalmazási feltételeit, melynek megfelelőségét a használatbavételi eljárást megelőzően vizsgálni kell.

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.

**Az örökségvédelmi szakkérdéshez az alábbi kikötésekkel járulok hozzá:**

**1. A területen feltárt limes út és hídszerkezet maradványok limes út megtartandó szakaszának megőrzését és védelmét a BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály BP/2604/00264-3/2020. iktsz. kiadott határozata alapján kell elvégezni.**

2. A régészeti szakfeladatok elvégzésére Beruházónak a feltárással jogosultsággal rendelkező intézménnyel szerződést kell kötnie.

3. A régészeti szakfeladatok elvégzésére a Budapesti Történeti Múzeum (1250 Budapest, Szent György tér 2. Pf.: 4. továbbiakban: BTM, Ásatási Projektiroda, 1014 Budapest, Szent György tér 2. szám +36 (1) 487-8836,) jogosult. A BTM a régészeti szakfeladat (régészeti megfigyelés) ellátását csak az Építtetővel megkötött megállapodást követően kezdheti meg.

4. A szakfelületekről szóló jegyzőkönyvet BFKH Örökségvédelmi Osztályának meg kell küldeni.

**Felhívom az Építtető figyelmét, hogy engedélyem csak az épület létesítésére vonatkozik, az épületet ellátó közművek létesítését BFKH Örökségvédelmi Osztálynál külön engedélyeztetni kell!**

**A műszaki szakkérdés vizsgálata során a tervezett épület megvalósításához az alábbi kikötésekkel járulok hozzá:**

1. A létesítmény használatbavételi engedélyezési eljárása során műszaki biztonsági szakkérdést vizsgálni kell.

2. Az új felvonó berendezése használatbavételi dokumentációjához csatolni kell a Felvonó rendelet szerinti használatbavételi alkalmassági nyilatkozatokat.

3. A felvonó használatbavételi dokumentációjához csatolni kell a berendezések karbantartására kötött érvényes karbantartási-, javítási szerződés másolatát.

**Figyelemfelhívás:**

1. Az elkészült felvonó berendezést használatba venni csak az engedélyező hatósághoz benyújtott kérelem alapján megszerzett használatbavételi engedély birtokában lehet.

2. Az engedélyezési záradékkal ellátott tervtől (Szabó Tamás felvonótervező: F-T 02 – 01579-; tervszám: X1146 - 224;) eltérni csak előzetes engedélyem alapján szabad.

3. A létesítmény használatba vételekor a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásain kívül a külön rendeletben előírt műszaki biztonsági engedélyezési és vizsgálati eljárások lefolytatását kell Hatóságomtól kérelmezni!

**Az ütügyi szakkérdés vizsgálata során a tervezett épület megvalósításához az alábbi kikötésekkel járulok hozzá:**

1. A Budapest Közút Zrt. Forgalomtechnikai Kezelői Főosztály 2024. szeptember 27-én kelt, BPK/26410-2/2024 iktatószámú hozzájárulásaiban tett kikötéseket maradéktalanul teljesíteni kell.

2. A tervezett tevékenységhez szükséges parkolást telken belül kell biztosítani, ahhoz a közút területe nem vehető igénybe.

3. Az építés során az útpálya és a járda nem vehető igénybe tárolási, rakodási célokra. A közút területének nem közlekedési célú igénybevételéhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges (a Fővárosban a közútkezelő mellett a közút forgalomtechnikai kezelőjének is minden esetben nyilatkoznia kell.)
4. Reklámtábla (reklámcélú berendezés) közterületen csak a közútkezelő hozzájárulásával helyezhető el úgy, hogy az a közlekedés biztonságát ne veszélyeztesse, a láthatóságot ne akadályozza.
5. Az építés során a közutat, közúti jelzéseket megrongálni, beszennyezni, a közútra a közlekedés biztonságát vagy zavartalanságát hátrányosan befolyásoló tárgyat kitenni nem szabad.
6. A közút, a közforgalom elől el nem zárt magánutak építése engedélyköteles tevékenység, arra a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező közlekedési hatóságtól – az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012. (V. 10.) Kormányrendelet szerinti kérelem és mellékleteinek benyújtásával – engedélyt kell kérni. Az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII.21.) KM rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja alapján új gyalogosátkelőhely kijelöléséhez a közlekedési hatóság engedélye szükséges.
7. A tárgyi épületek használatba vételének feltétele a kapcsolódó közlekedési létesítmények megvalósítása.
8. A használatbavételi engedély kérelemhez mellékelni kell a közút- és forgalomtechnikai kezelő szervezetek használatbavételre vonatkozó nyilatkozatait és a megvalósulási tervlapot, valamint a tárgyi épületekhez kapcsolódó engedélyköteles közlekedési létesítmények esetében csatolni kell a forgalomba helyezési engedély kérelem közlekedési hatósághoz történt benyújtásának igazolását.

**A népegészségügyi szakkérdés vizsgálata során a tervezett épület megvalósításához az alábbi kikötésekkel járulok hozzá:**

1. Az építkezés során keletkezett temelési (nem veszélyes), települési (kommunális) szilárd hulladékot és a veszélyes hulladékot elkülönítve kell gyűjteni, megfelelő ártalmatlanításukról jogszabályi előírásoknak megfelelően gondoskodni szükséges.
2. Az építkezés teljes ideje alatt az ott dolgozó munkavállalóknak biztosítani kell folyamatosan az illemhely használatának lehetőségét, illetve annak a helyiségnek a folyamatos tisztán tartását és ürtését.
3. Az iroda-rendeltetési egységben a műleírás szerinti kialakított teakonyha felel meg a közegészségügyi feltételeknek, ám ha a kialakításkor mégse mosogatógép kerül beszerelésre, úgy a kézmosó mellé kétmedencés mosogatót javasolt kialakítani.
4. Az épület méretét és rendeltetési egységeit (iroda, lakó-egység, lobby és Penthouse lakás rendeltetési egység) figyelembe véve a takarításhoz megfelelő számú takarítószer tároló kialakítása szükséges, melyhez hideg-meleg vízvételi és kiöntési lehetőséget kell biztosítani kell, ezt légbeszívó szelepes csaptelleppel kell ellátni. A takarításhoz felhasznált vegyszerek zárt helyen való tárolását meg kell oldani.
5. A természetes szellőzéssel nem rendelkező helyiségek megfelelő szellőztetéséről gondoskodni szükséges
6. A kialakítani kívánt épületben keletkező hulladéktárolóban a takarításához kialakított vízvételi és kiöntő helyet tömlővéges, légbeszívó szeleppel ellátott hideg+meleg vízvételi lehetőséggel kell biztosítani. A helyiség hatékony szellőzéséről illetve szellőztetéséről gondoskodni kell.
7. Gépjárműtárolóban keletkező csurgalékvíz elvezetésére a padlóösszefolyót homok-, továbbá benzin- és olajfogó műtárggyal szükséges ellátni, takarítógép használata esetén a vízvételről, és leeresztési lehetőségről gondoskodni szükséges.

8. A belső terű helyiségek hatékony szellőzését biztosítani szükséges és a használatbavételi engedélyezéshez légheszabályozási jegyzőkönyvet kell benyújtani.
9. A vízvezeték rendszert üzembe helyezés előtt fertőtleníteni, mintavételezni kell. A használatbavételhez strangonként, 30 napnál nem régebbi ivóvíz minőségű vízminta eredmény szükséges. A vizsgálatot akkreditált mintavevővel és akkreditált laboratóriummal kell elvégeztetni, az eredményt a Hivatalnak be kell mutatni.

**A környezetvédelmi szakkérdés vizsgálata során a tervezett épület megvalósításához az alábbi kikötésekkel járulok hozzá:**

A tárgyi tervezett épülethez építőipari kivitelezési tevékenysége során a kiporzás megakadályozása céljából az alábbi feltétellel járulok hozzá:

- 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.

A környezetvédelmi szakkérdés során az alábbiakat vizsgáltam

- 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, ex lege védett természeti területet, illetve természeti értéket nem érint. Továbbá a terület nem képezi részét a barlang felszíni védőövezetének sem.

- 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.

Környezetvédelmi Hatóság hatáskörébe tartozó légszennyező pontforrás nem létesül. Az épület fűtési és hűtési energiaigényét levegő-víz hőszivattyú biztosítja

A kivitelezési munkák során diffúz porszennyezés következhet be, így a diffúz forrásra vonatkozó levegővédelmi követelményeket az építetőnek teljesíteni kell

Az építési tevékenység során keletkező építési hulladékok elszállításakor a közúti jármű üzemeltetője a szállított anyag által okozott levegőterhelés megelőzéséről gondoskodni köteles

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

Az tervezett épület vonatkozásában sem az építési tevékenység, sem az üzemeltetés vonatkozásában zajvédelmi szempontból a Környezetvédelmi Hatóság nem rendelkezik hatósági jogkörrel.

- Annak vizsgálata, hogy az építési tevékenység és az építményben folytatott tevékenység kapcsán jelentős környezeti hatások feltételezhetők-e.

Az épületben folytatott tevékenység nem tartozik a vizsgálatot kiváltó rendelet hatálya 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 vizsgálendő szakkérdés.

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

#### **Tájékoztatás a használatbavételi engedély kérelem benyújtásakor környezetvédelmi szempontból vizsgálандó munkarészekre vonatkozóan:**

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 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 az előírt mértéket akkor az 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 rendelet vonatkozó 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 rendelet előírásait be kell tartani.

A tevékenység során keletkező hulladékokkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekre vonatkozó előírásokat a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló rendelet tartalmazza.

#### **Településképi vélemény:**

Az Építési és Közlekedési Minisztérium Országos Építészeti Tervtanácsa a 2024. szeptember 19. napján megtartott ülése alapján, a 2024. szeptember 25. napján kelt, EPAT/7091-1/2024/ÉPFO számú tervtanácsai véleményével, a tervezett épület tervdokumentációját engedélyezésre ajánlotta.

### **Általános előírások:**

#### **Az engedély hatálya:**

Jelen engedély hatályának kezdő időpontja a döntés véglegessé és végrehajthatóvá válásának a napja. **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 alkalmassá kell válnia.**

#### **Felhívom építtető figyelmét, hogy az engedély hatálya nem hosszabbítható.**

#### **Általános figyelmeztetések, tájékoztatások:**

Felhívom építtető figyelmét, hogy **építési tevékenységet** – az építési engedély vagy az építési bejelentés nélkül végezhető építési munkák kivételével – **csak a végleges építésügyi hatósági engedély és az ahhoz tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció birtokában és annak megfelelően, az engedély hatályának időtartama alatt, továbbá saját felelősségére végezhet.**

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

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

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

**Az engedélyt az építtető jogutódja csak akkor használhatja fel, ha a jogutódlást tudomásul veszi az építésügyi hatóság és erről a kilépő és a belépő építtetőt értesíti.**

**Az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet hatálya alá eső új és nem közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű épület esetén:**

a 2023. október 31-ét követően benyújtott építési engedély iránti kérelem esetében a 2024. június 30-át követően benyújtott használatbavételi engedély iránti vagy használatbavétel tudomásulvétele iránti kérelem esetében az épületnek teljesítenie kell a közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaszintet, mely során megfelel a használatbavételi engedély iránti vagy használatbavétel tudomásulvétele iránti kérelem benyújtásakor hatályos miniszteri rendelet közel nullás követelményeinek, továbbá amennyiben a tanúsítvány szerint a közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényűként engedélyezett épület nem felel meg a miniszteri rendelet hatályos közel nullás követelményeinek, a TNM rendeletnek az építési engedély kérelme benyújtásának napján hatályos közel nullás követelményeinek való megfelelés is igazolható és alkalmazható az abban foglalt számítás szerint.

Felhívom Építtető figyelmét, hogy meglévő épület bővítése vagy energiamegtakarítási célú felújítása esetén az építési-szerelési munkával érintett gépészeti rendszereknek meg kell felelniük a külön jogszabályban rögzített követelményeknek, bővítéssel létesített vagy energiamegtakarítási célú felújítással érintett szerkezetének meg kell felelnie, a külön jogszabályban rögzített, a határoló- és nyílászáró szerkezetek hőátbocsátási tényezőire vonatkozó követelményeknek, jelentős felújítása vagy olyan bővítése esetén, ahol a bővítés mérték

e meghaladja a bővítendő épület hasznos alapterületének 100%-át, az épületnek – a fentiekén túl – meg kell felelnie a külön jogszabályban meghatározott, az épületek nyári túlmelegedésének kockázata, az épületgépészeti rendszere vonatkozó előírások, a hőveszteség tényező követelményértékeire és az összesített energetikai jellemző követelményértékére vonatkozó követelményeknek.

Az építtetőnek a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásáig az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló kormányrendelet hatálya alá tartozó épületek esetében az energetikai tanúsítványt az Országos Építésügyi Nyilvántartásban (a továbbiakban: OÉNY) fel kell töltenie.

Használatbavételi engedély iránti kérelem előterjesztésével egyidőben a földhivatal által hatályos záradékkal ellátott, a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez külön jogszabályban előírt változási vázrajzot az OÉNY-be elektronikusan fel kell tölteni.

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

Az építési engedélyhez nem kötött eltérést rögzítő és meghatározott tartalmú megvalósulási dokumentációnak az elektronikus építési naplóban rendelkezésre kell állnia.

Az elektronikus építési naplóban rendelkezésre kell állnia az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendeletben (továbbiakban: Épkiv.) meghatározott esetben az építész tervező a magyar építészeiről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 173. § (5) bekezdése szerinti hozzájáruló nyilatkozata, ennek hiányában a területi építész kamara Méptv. 173. § (6)–(8) bekezdése szerinti nyilatkozata.

A kivitelezési dokumentáció tartalma nem térhet el a végleges építésügyi hatósági engedélyben és a hozzá tartozó, jóváhagyott és engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól. Ennek betartásáért a felelős tervező és az építtető felel.

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

A végleges építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól a kivitelezés során, eltérni azonban (a módosítással érintett kivitelezési munkák megkezdése előtt) csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével, módosított építési engedéllyel lehet, ha az az építmény külső alaprajzi méretét, beépítési magasságát, telken belüli elhelyezkedését, szomszédos épülettel határos falát, alapozását vagy tetőszerkezetét megváltoztató építési tevékenységgel jár.

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

Az engedélyezett építési tevékenységtől eltérni – ha az eltérés az épület külső megjelenését az építőanyag használatában, színezésében, a nyílászárók elhelyezésében megváltoztatja – a tervező hozzájárulásával lehet.

Továbbá amennyiben az építési engedélytől építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységgel térnek el,

- a) 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, továbbá
- b) meglévő épület bővítése esetén a bővítményre – vagy ha a bővítés mértéke meghaladja a bővítendő épület hasznos alapterületének 100%-át, a teljes épületre – készített, a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben meghatározott számítással vagy energetikai tanúsítvánnyal igazoltan az építési engedélyhez tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglalt energetikai jellemzőknek vagy a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtása napján hatályos 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben meghatározott követelményeknek kell a bővítménynek vagy az épületnek megfelelnie.

**Az építési engedély módosítása esetén az engedély hatálya megegyezik az építési engedély hatályával.**

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

A korábban ismeretlen, régészeti nyilvántartásban nem szereplő területen végzett **kivitelezés során régészeti emlék és lelet, vagy annak tűnő tárgy előkerülése esetében** a felfedező, a tevékenység felelős vezetője, az ingatlan tulajdonosa, az építtető vagy a kivitelező köteles az általa folytatott **tevékenységet azonnal abbahagyni és arról** – az engedélyező építésügyi hatóság útján – **haladéktalanul tájékoztatni a Budapesti Történeti Múzeumot.**

**Az építtető felel:**

- a) az építőipari kivitelezési tevékenység megvalósításához szükséges hatósági engedélyek megszerzése, bejelentések megtétele, szerződések megkötése,
- b) a tervező kiválasztása, jogszabályban meghatározott esetekben a tervező kiválasztására tervpályázati eljárás lebonyolítása, a tervezői művezetés biztosítása,
- c) az Épkiv. 22. § (2)–(6) bekezdésében és az 1. mellékletben meghatározott tartalmú kivitelezési dokumentáció meglétéről való gondoskodás, az abban foglaltak betartatása,
- d) a vállalkozó kivitelező által az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének biztosításáról szóló értesítés építési naplóban történő rögzítésétől – a felek eltérő megállapodásának hiányában – számított legkésőbb három munkanapon belül az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének elvégzése és bejegyzése az építési naplóba, ha építési műszaki ellenőrt nem kell megbízni, vagy építési műszaki ellenőr egyébként nem kerül megbízásra,
- e) az e-építési napló ellenőrzése,
- f) a műszaki átadás-átvételi és az építési munkaterület átadás-átvételi eljárásában való részvétel,
- g) az igazoltan elvégzett teljesítések pénzügyi elszámolásának ellenőrzése,
- h) az Épkiv. 17. § (2) bekezdés szerinti esetben gondoskodni az építtetői fedezetkezelő közreműködéséről,
- i) az Épkiv. 16. § (3) bekezdés p) pontja esetében a teljesítésigazolás kiállítása és a fővállalkozó kivitelező által számlázható összeg meghatározása, továbbá ezeknek – a fővállalkozó kivitelező által megküldött teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül – a fővállalkozó kivitelező, valamint építtetői fedezetkezelő közreműködése esetében az építtetői fedezetkezelő részére történő megküldése,
- j) a fővállalkozó kivitelező építési naplóban történő azonnali értesítése, ha a kivitelezési szerződésben meghatározott, de még el nem kezdett kivitelezési szakasz ellenértékének rendelkezésre álló fedezete olyan mértékben csökkent, ami nem elegendő a még hátra lévő szerződés szerinti vállalkozói díj teljesítésére,
- k) a fővállalkozó kivitelezővel az e-építési naplóban a többletmunka, pótmunka igényét közölni,
- l) az Épkiv. 5. § (7) bekezdése szerinti tájékoztatás megtétele,
- m) a teljesítésigazolás alapján kiállított számla kifizetése a fővállalkozó kivitelező részére,
- n) a Méptv. 173. § (6)–(8) bekezdésében meghatározott esetben a területi építész kamara által kiállított,

nyilatkozat e-építési naplóba való feltöltése,

o) a záradékolt építészeti-műszaki dokumentációtól való eltérés esetén a megvalósult állapotot ábrázoló építészeti-műszaki dokumentáció (a továbbiakban: megvalósulási dokumentáció) elkészítéséről való gondoskodás, és annak az e-építési napló tervnaplójába való feltöltése,

p) ha e rendelet a szervizkönyv kötelező vezetését írja elő, a szervizkönyv vezetése, ha az építmény használatbavételét a hatóság engedélyezte vagy tudomásul vette,

q) építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén az elektronikus fedezetkezelői nyilvántartásban a felelősségi körébe tartozó nyilvántartás-kitöltési kötelezettség teljesítése,

r) építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén az elektronikus fedezetkezelői nyilvántartásban és az e-építési naplóban a fővállalkozó kivitelező nevének vagy megnevezésének, az általa vállalt építési tevékenység adatainak azonosságáról gondoskodni, valamint

s) a beruházáslebonyolító megbízása, ha az Épkiv. rendelet kötelezően előírja annak részvételét.

#### **A kivitelező felel:**

##### **1. az építőipari kivitelezési tevékenység**

a) megkezdése előtt annak vizsgálata, hogy az építési tevékenység megkezdésének jogszabályban meghatározott feltételei teljesülnek-e,

- az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért és folytatásáért, kivitelezői jogosultságának meglétéért,
- az építtető által rendelkezésére bocsátott, hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban előírtak betartásáért és betartatásáért,
- az elvégzett szakmunkák eredményeként létesült szerkezetek, berendezések, építmény, építményrész rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságáért,

b) megkezdésekor az építtetőtől – alvállalkozó kivitelező esetében a megrendelő vállalkozó kivitelezőtől – az építési munkaterület átvétele, annak vizsgálata, hogy a szükség szerinti lőszermentesítése megtörtént-e,

2. az e-építési napló megnyitása az e rendeletben meghatározottak szerint,

3. az építési munkaterületen képződött építési-bontási hulladék mennyiségének és típusának folyamatos vezetése az e-építési naplóban,

4. annak folyamatos ellenőrzése, hogy alvállalkozója az elvállalt építőipari kivitelezési tevékenységben közvetlenül részt vesz-e,

5. az építés során már meglévő műemléki érték vagy régészeti emlék, előkerülő természeti, építészeti értékek megőrzése,

6. annak biztosítása, hogy az építési munkaterületen csak olyan személyek tartózkodjanak, akik a vállalkozói nyilvántartásban szerepelnek, erre jogosultsággal rendelkeznek, és az e-építési napló által igazoltan részt vesznek a napi munkában, annak ellenőrzésében és irányításában,

7. a műszaki átadás-átvételi eljárás során a berendezések, rendszerek működési próbája és a tapasztalt rendellenességek, hiányosságok megszüntetése, szükség esetén a próba megismétlése,

8. az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésével a mérési jegyzőkönyvek kiállítása, az alkalmazott építési termékek teljesítmény-nyilatkozatainak rendelkezésre bocsátása,

9. a kivitelezési szerződés szerint az építési munkaterület visszaadása az építtetőnek, alvállalkozói szerződés esetén a megrendelő vállalkozó kivitelezőnek,

10. az építési munkaterület őrzésének biztosítása,
11. az építési munkák befejeztével az építési munkaterületről való levonulás végrehajtása,
12. az általa végzett építőipari kivitelezési tevékenységre az Épkiv. 14. § szerinti nyilatkozat megtétele, ehhez a tevékenységnek megfelelő felelős műszaki vezető szakmai nyilatkozatának beszerzése,
13. építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén a fedezetkezelői nyilvántartásban a felelősségi körébe tartozó nyilvántartás-kitöltési kötelezettség teljesítése, valamint, ha az építőipari kivitelezési tevékenység megvalósításában alvállalkozóként vesz részt, a szerződése adatainak felvitele – legkésőbb az építőipari kivitelezési tevékenységének megkezdéséig – a fedezetkezelő által internetes alapon működtetett fedezetkezelői nyilvántartásba, mely adatok e-építési napló adataival való azonosságáról folyamatosan gondoskodni,
14. a saját munkájához kapcsolódó elkészült munkarészek ellenőrzése, az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének, és az építtető, az építési műszaki ellenőr felhívása alapján további vizsgálatok feltételeinek biztosítása, valamint az ellenőrzésekhez kapcsolódó tények és adatok e-építési naplóban történő rögzítése,
15. az építési tevékenység megvalósítása során legalább a kivitelezési dokumentációban meghatározott, elvárt műszaki teljesítménnyel rendelkező építési termék beépítése,
16. az Épkiv. 10. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott esetben az építész tervező, a 10/A. §-ban meghatározott esetben a „rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott” címmel rendelkező szakmagyakorló nyilatkozatának beszerzése, mely nyilatkozattételi kötelezettség elmaradása esetén az építtető értesítése az e-építési naplóban eseti bejegyzéssel,
17. a kötelező kivitelezői felelősségbiztosítás folyamatos fenntartása és az azzal kapcsolatos adminisztrációs kötelezettségek elvégzése,
18. az Épkiv. 22. § (5) bekezdés c) pontjában meghatározott esetben a daru igénybevételéről, akadályjelöléséről, valamint az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésének tervezett időpontjáról a repülőtér üzemeltetőjének tájékoztatása, amelynek megtörténtéről az e-építési naplóban eseti bejegyzést tesz,
19. a többletmunka, pótmunka műszaki szükségességét az építtetővel az e-építési naplóban közölni,
20. a kivitelezési dokumentáció építésszervezési munkarészeinek elkészítése.

**A felelős műszaki vezető felai:**

- (1) Az építési munkaterületen végzett építési-szerelési munkát felelős műszaki vezető irányítja.
- (2) A felelős műszaki vezető tevékenysége a vállalkozó kivitelező kivitelezési szerződésében vállalt építőipari kivitelezési tevékenységnek vagy meghatározott részének irányítására terjed ki.
- (3) A felelős műszaki vezető feladata a Méptv.-ben foglaltakon túlmenően:
  - a) az építési-szerelési munkára vonatkozó jogszabályok (szakmai és minőségi követelmények), munkavédelmi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, örökségvédelmi, természetvédelmi, közegészségügyi és más kötelező hatósági előírások, továbbá az építésügyi hatósági (létesítési) engedélyek betartatása, azok betartásának az általa vezetett építkezésen való ellenőrzése,
  - b) az építési napló vezetése, ellenőrzése és lezárása, ha erre a kivitelezőtől megbízást kapott,
  - c) az építőipari kivitelezési tevékenység munkafolyamatainak szakszerű megszervezése,
  - d) az építőipari kivitelezési tevékenység során a minőségi követelmények biztosítása, a technológiai, a munkavédelmi és az egészségügyi előírások betartatása,
  - e) a kitűzés helyességének, valamint a geotechnikai és egyéb vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése,

- f) a minőségi vizsgálatok és mintavételek elvégztetése,
  - g) az azonnali intézkedést igénylő építési műszaki feladatok meghatározása és irányítása,
  - h) a kivitelezési dokumentációtól eltérő, nem építési (létesítési) engedélyköteles kivitelezésnek az építési naplóban történő feltüntetése,
  - i) az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor, az építési napló alapján az 5. melléklet szerinti építési-bontási hulladék nyilvántartó lap kitöltése és az építtetőnek történő átadása,
  - j) az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően a szakterületére vonatkozó – 14. § szerinti tartalmú – szakmai nyilatkozat megtétele annak érdekében, hogy a fővállalkozó kivitelező az építési napló összesítő lapján meg tudja tenni nyilatkozatát,
  - k) az átadás-átvételi eljárásban, a használatbavételi eljárásban való közreműködés és az ehhez szükséges nyilatkozatok megtétele,
  - l) az alvállalkozói teljesítés igazolása, mely tartalmazza
    - la) a teljesített építőipari kivitelezési tevékenység meghatározását, mennyiségét és minőségét, a teljesítés időpontját,
    - lb) a teljesítésigazolás alapján számlázható összeget,
    - lc) a szerződésben meghatározott alvállalkozói díj és a teljesítésigazolásban megjelölt számlázható összeg eltérése esetén az eltérés indoklását,
  - m) az alvállalkozói teljesítésigazolás
    - ma) kiállítása és átadása vagy megküldése az alvállalkozó részére,
    - mb) rögzítése az építési naplóban,
- az alvállalkozó kivitelező által megküldött, teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől – ha szerződés vagy jogszabály átadás-átvételi eljárást határoz meg, ennek lezárásától – számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül,
- n) az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyiségének naprakész vezetése és az építtető értesítése az e-építési naplóban eseti bejegyzéssel, ha az építési-bontási hulladék mennyisége eléri az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló jogszabályban előírt küszöbértéket,
  - o) annak ellenőrzése, hogy az építménybe csak a tervező által a kivitelezési dokumentációban meghatározott, a Méptv. 184. § (1)–(3) bekezdése szerinti, legalább az elvárt műszaki teljesítményű építési termék kerüljön beépítésre, és a szakszerű beépítés ellenőrzése,
  - p) az építési naplóban történő rögzítés mellett a tervező által a kivitelezési dokumentációban megjelölt építési termék helyett a megadottal azonos vagy annál jobb teljesítményértékű helyettesítő építési termék kiválasztása a tervező jóváhagyásával és az építtető egyetértésével.

(4) A felelős műszaki vezető természetes építőanyagok és a bontott építési termékek – szükség szerint szakértővel történő – vizsgálatát követően dönt azok kezeléséről, építési célra való megfelelőségéről, ismételt felhasználhatóságáról, beépíthetőségéről. Döntését az építési naplóba be kell jegyeznie.

(5) Ha a fővállalkozó kivitelező nem vállalta el az alvállalkozó építőipari kivitelezési tevékenysége feletti felelős műszaki vezetői feladatokat, a fővállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetőjének felelőssége

- a) a fővállalkozó kivitelező által végzett tényleges építési-szerelési munkák körében az (1)–(4) bekezdésben foglaltakra,
- b) az alvállalkozó kivitelező által végzett építési-szerelési munkák körében

ba) a (3) bekezdés l) és m) pontjában foglaltakra,

bb) az alvállalkozó kivitelezővel, az alvállalkozó kivitelezők felelős műszaki vezetőivel és a szakági felelős műszaki vezetőkkel való együttműködésre, a velük történő egyeztetések koordinálására, tevékenységük összehangolására, és

bc) az alvállalkozói és szakági felelős műszaki vezetői nyilatkozatok alapján a használatbavételi eljáráshoz szükséges felelős műszaki vezetői nyilatkozat megadására

terjed ki.

(6) A felelős műszaki vezető tartós akadályoztatása esetén a vállalkozó kivitelezőnek gondoskodnia kell a helyettesítésről. A helyettesítés ideje alatt elvégzett építőipari kivitelezési tevékenységért a felelős műszaki vezetőt helyettesítő – külön jogszabály szerinti jogosultsággal rendelkező – személy felel.

(7) A felelős műszaki vezető egyes tevékenységek (pl. munkahelyi irányítás), illetve építési-szerelési szakterületek irányításával a tevékenységnek megfelelő – külön jogszabály szerinti – képesítéssel rendelkező személyt is megbízhat.

#### **A tervező művezető feladata**

(1) A tervezői művezető feladata, hogy

a) szakmai tudásával, tapasztalatával az építészeti-műszaki és a kivitelezési dokumentáció szerinti megvalósítást elősegítse, valamint

b) a záradékolt építészeti-műszaki dokumentációtól vagy a kivitelezési dokumentációtól való eltéréshez az építész tervezői nyilatkozat szükségességét megállapítsa, azt dokumentálja és az e-építési naplóban rögzítse.

(2) A tervező a tervezői művezetési feladatokat építési műszaki ellenőrként is elláthatja, ha arra jogosultsággal rendelkezik.

(3) A tervezői művezető nem végezhet felelős műszaki vezetői tevékenységet azon építőipari kivitelezési tevékenység esetében, ahol tervezői művezetési feladatokat lát el.

#### **Az építési műszaki ellenőr feladata:**

(1) Az építési műszaki ellenőr az építőipari kivitelezési tevékenység teljes folyamatában elősegíti és ellenőrzi a vonatkozó jogszabályok, hatósági előírások, szabványok, szerződések és a kivitelezési dokumentáció betartását.

(2) Az építető helyszíni képviselőjeként – ha a felek további feladatokról nem állapodtak meg – az építési műszaki ellenőr feladata:

a) a Méptv. 66. § (2) bekezdés d), g), h), i) és k) pontjában, valamint 70. § (5) bekezdésében meghatározottak,

b) az építőipari kivitelezési tevékenység, az építési-szerelési munka szakszerűségének ellenőrzése a végleges építési (létesítési) engedély és a hozzá tartozó jóváhagyott vagy az egyszerű bejelentés építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció alapján,

c) az építmény kitűzése helyességének, szükség esetén a geotechnikai, környezetvédelmi és egyéb felmérések, vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése,

d) az e-építési napló(k) ellenőrzése, a bejegyzések és egyéb jegyzőkönyvek ellenjegyzése, észrevételezése,

e) a hibák, hiányosságok, eltérések feltűntetése az e-építési naplóban,

f) a műszaki, illetve gazdasági szükségességből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos javaslatok megtétele az építető részére,

g) az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének elvégzése, a műszakilag indokolt további vizsgálatok meghatározása, az ellenőrzések és a vizsgálatok adatainak, valamint a szükséges intézkedések meghatározásának bejegyzése az e-építési naplóba,

h) az átadás-átvételi eljárásban való részvétel,

i) egyes építményszerkezetek műszaki teljesítmény-jellemzőinek ellenőrzése, a technológiával összefüggő biztonsági előírások betartásának ellenőrzése,

j) a beépített építési termékek teljesítmény nyilatkozatai meglétének ellenőrzése,

k) az építési műszaki ellenőri feladatok elvégzésének dokumentálása az e-építési naplóban,

l) műszaki kérdésekben az építető döntéseinek előkészítése,

m) műszaki kérdésekben javaslattétel (pl. szakértő bevonására),

n) pénzügyi elszámolások, felmérések ellenőrzése,

o) teljesítésigazolás

oa) kiállítása és átadása vagy megküldése a fővállalkozó részére,

ob) rögzítése az e-építési naplóban

a fővállalkozó kivitelező által megküldött teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől – ha szerződés vagy jogszabály átadás-átvételi eljárást határoz meg, ennek lezárásától – számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül,

p) az építetővel az o) pontra vonatkozó eltérő megállapodás esetén műszaki igazolás kiállítása,

q) a szerződésben meghatározott vállalkozói díj a számlázható összegre tett javaslat eltérése esetén az eltérés indoklása

r) az építés helyszínén az építőipari kivitelezési tevékenységnek a szerződésben meghatározott időközönkénti, de legalább tíz naponként ellenőrzése, és annak az e-építési naplóban történő rögzítése eseti bejegyzéssel, valamint

s) az Épkiv. 13. § (3) bekezdés o)–p) pontjában foglaltak teljesülésének ellenőrzése.

(3) Ha az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi, az építési műszaki ellenőr összehangolja a felelős műszaki vezetők tevékenységét és gondoskodik arról, hogy az elvégzett építési-szerelési munkák (részmunkák) vonatkozásában az egyes fővállalkozó kivitelezők által tett nyilatkozatok – az e-építési napló részeként – a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtásához rendelkezésre álljanak.

(4) Az építési műszaki ellenőr kötelező közreműködése legalább az építési beruházás induló kivitelezési munkáira vonatkozó kivitelezési szerződés megkötésétől az építési beruházás végszámla kiegyenlítéséig tart.

(5) Az építési műszaki ellenőr hiba, hiányosság megállapításáról, a terv és a szerződés szerinti teljesítést befolyásoló minden körülményről köteles az építetőt – az építési naplóban igazoltan – haladéktalanul értesíteni.

**Az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését, valamint az építész tervező, a „rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott” címmel rendelkező szakmagyakorló és a felelős műszaki vezető e rendelet szerinti nyilatkozatának beszerzését követően a fővállalkozó kivitelező az e-építési napló összesítő lapján arról nyilatkozik, hogy**

a) az elvállalt építőipari kivitelezési tevékenységet

aa) a végleges építési engedélynek vagy az egyszerű bejelentésnek és a hozzá tartozó záradékolt építészeti-műszaki dokumentációnak, valamint

ab) a kivitelezési dokumentációnak

megfelelően végezte,

b) a záradékolt építészeti-műszaki dokumentációtól vagy a kivitelezési dokumentációtól eltértek-e, eltérés esetén azok felsorolásával és okainak megjelölésével,

c) az építőipari kivitelezési tevékenységet a tevékenységre vonatkozó jogszabályok, általános érvényű és eseti előírások, így különösen a statikai és az épületenergetikai követelmények, szakmai, minőségi, környezetvédelmi és biztonsági előírások megtartásával szakszerűen végezték,

d) az építőipari kivitelezési tevékenység során alkalmazott műszaki megoldás a jogszabályokban meghatározott követelményeknek megfelel,

e) a b) pont szerinti eltéréseket a megvalósulási dokumentáció tartalmazza,

f) a jogszabályban előírt egyeztetés eredményeképpen a közműellátás szakszerűen biztosított, közműszolgáltatás hiányában egyedi, szakszerű közműpótló létesült,

g) az építési munkaterületen képződött építési-bontási hulladék mennyisége elérte-e a jogszabályban előírt mennyiségi küszöbértéket, a vonatkozó jogszabályi rendelkezések szerint kezelték és az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor az építési munkaterületről a külön jogszabályban foglaltak szerint elszállították, valamint

h) az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban van.

A kivitelezéssel érintett ingatlanrész lehatárolását, a munkaterület megközelítését különös tekintettel az épület funkciójára, a kivitelezés megkezdése előtt, az élet és vagyonvédelemre való tekintetben, fokozott figyelemmel, az előírásoknak megfelelően biztonságosan kell elvégezni, az építési és a kivitelezési tevékenységet folytatni csak a helyi és általános érvényű szabályoknak megfelelően lehet.

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

a) az építtető nevét, megnevezését,

b) az építőipari kivitelezési tevékenység tárgyát, kezdési és várható befejezési időpontját, az építési engedély számát,

c) a fővállalkozó kivitelező megnevezését és nyilvántartási számát,

d) a tervező nevét, megnevezését,

e) építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építtetői fedezetkezelő megnevezését és elérhetőségét,

f) az építőipari kivitelezési tevékenység szerinti építési műszaki ellenőr nevét, nyilvántartási számát és névjegyzéki jelét.

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

Felhívom építtető figyelmét, hogy az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj- és rezgésterhelési határértékeket a zajtól védendő területeken a külön jogszabályban előírtak szerint be kell tartani.

**Felhívom építtető figyelmét arra, hogy az engedélyezett építési munkák kivitelezése során kötelező építési műszaki ellenőrt megbízni, ha**

- a) az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi,
- b) az építési beruházás a Kbt. hatálya alá tartozik,
- c) az építőipari kivitelezési tevékenység nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy tárgyát képezi,
- d) kivitelezési tevékenység műemléki védelem alatt álló építményt érint, vagy
- e) építtetői fedezetkezelő működik közre.

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

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

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

**Az építőipari kivitelezési tevékenységet végleges építési engedély alapján, annak hatálya alatt elektronikus építési napló (a továbbiakban: e-építési napló) készítenébe helyezését követően lehet megkezdni.**

Az e-építési naplót az OÉNY üzemeltetője, a Lechner Tudásközpont Területi, építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: LTK) a Dokumentációs és Információs Központ üzemeltetési és Adatkezelési Szabályzatában foglaltak szerint helyezi készítenébe az építtető kezdeményezésére, és ahhoz az építtető számára hozzáférést biztosít. Az építtető az e-építési napló készítenébe helyezését elektronikusan az OÉNY e-építési napló alkalmazási felületén keresztül kezdeményezi az üzemeltetési szabályzatban foglaltak szerint.

**Az építési munkát megkezdni csak abban az esetben szabad, ha az építési napló megnyitásakor, a tervezett kivitelezési tevékenységhez az ingatlan tulajdonosai hozzájárultak.**

**Felhívom továbbá építtető figyelmét a következőkre is:**

Az építési munkaterület átadása előtt az építtető köteles az e-építési naplót, majd ezt követően az új elektronikus építési főnaplót – a vállalkozó kivitelező adatainak megadása mellett – készítenébe helyezni.

Az építtető az e-építési napló alkalmazási felületén az építési munkaterületet átadja a vállalkozó kivitelezőnek. Az e-főnapló megnyitottá válik, miután a vállalkozó kivitelező a munkaterület átadását elfogadta. Az építési munkaterület átadását az építési naplóban – eseti bejegyzés mellett – az első e-főnaplóban rögzíteni kell, ezt követően lehet a helyszínen építési munkavégzést elkezdni.

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

Az építési naplót naprakész állapotban kell tartani úgy, hogy minden munkavégzési napon történjen bejegyzés. Ha munkavégzés nem történik, napi jelentés nem szükséges, viszont ezt a tényt – a várható

munkafolytatási nap megjelölésével – az utolsó munkavégzési napon be kell jegyezni. Az építési naplót az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ideje alatt – a külön jogszabályban foglaltak figyelembevételével – az építési munkaterületen hozzáférhetővé kell tenni.

**Az építésügyi hatóság az e-építési napló készenlétét megszünteti:**

- ha az e-főnaplót az építésügyi hatósági engedély hatályossága alatt nem nyitották meg és az engedély hatályának hosszabbítását sem kérelmezték,
- ha az építető az elkészült építményre végleges használatbavételi engedéllyel rendelkezik vagy a használatára tudomásulvétellel jogosulttá vált,
- a használatbavételi engedélyhez előírt kikötés esetén, ha a teljesítésigazolás feltöltése megtörtént, vagy
- bontási engedély esetén, ha a bontási tevékenységet befejezték.

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

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

- a tevékenységet a hulladékképződés megelőzésével, a keletkező hulladék mennyiségének és veszélyességének csökkentésével, a hulladék hasznosításával, környezetkímélő ártalmatlanításával kell végezni,
- **Építető az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően, a használatbavételről szóló döntés kézhezvételét követő harminc napon belül – a külön jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén – köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt építési hulladék nyilvántartó lapot,** illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet a környezetvédelmi hatósághoz (Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya, címe: 1072 Budapest, Nagydiófa u. 10-12. szám) kell benyújtani,
- 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 építési vagy bontási hulladék mennyisége meghaladja a meghatározott mennyiségi küszöbértéket, az építető köteles az adott csoporthoz tartozó hulladékot – a hulladék további könnyebb hasznosíthatósága érdekében – a többi csoporthoz tartozó hulladéktól elkülönítetten gyűjteni mindaddig, amíg a hulladékot a kezelőnek át nem adja,
- a fenti kötelezettségének az építető köteles a keletkezés helyén vagy ha ez nem lehetséges, hulladékkezelő létesítményben eleget tenni. Az elkülönítetten gyűjtött hulladékot – amennyiben az műszakilag lehetséges – az építető az építés során felhasználja, illetőleg a települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló külön jogszabály előírásainak megfelelően a hulladékkezelőnek átadja,
- amennyiben bármely csoportban a keletkező építési és bontási hulladék mennyisége nem éri el a külön jogszabályban meghatározott mennyiségi küszöbértéket, akkor a külön jogszabályban meghatározott ártalmatlanítási szabályokat kell alkalmazni,
- amennyiben az építési és bontási hulladék mennyisége egyik csoportban sem éri el a meghatározott mennyiségi küszöbértéket, az építető mentesül az építési és a bontási hulladék nyilvántartó lap elkészítésének és benyújtásának kötelezettsége alól.

**Az építtető és a kivitelező együttesen felel azért, hogy a használatbavételre vonatkozó eljárás kezdeményezéséig 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 – így az ingatlan előtti közterületen is – okozott károkat megszüntesse.**

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

Az építtető köteles az építési tevékenységgel érintett ingatlan előtti közút, ill. az ingatlan körüli járdák, járdaszegélyek, lépcsők, korlátok stb. helyreállításáról gondoskodni – amennyiben az építkezés alatt károsodott – legkésőbb a használatbavétel megkezdéséig.

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

Felhívom a figyelmet, hogy a fenti kötelezettség elmulasztása az illetékes rendőrkapitányságon, illetve a III. Kerületi Rendészethél szabálysértési eljárást von maga után.

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

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

A közterület-használatra vonatkozó megállapodást Budapest Főváros III. kerület Óbuda - Békásmegyer Polgármesteri Hivatal Hatósági Irodáján kell megkötöni, a közterület igénybevétele előtt.

Felhívom az építtető figyelmét, hogy a **12 tonna megengedett össztömeget meghaladó tehergépkocsik közlekedéséhez a Budapest III. kerület területén közútkezelői hozzájárulás szükséges.**

**Jelen engedély nem vonatkozik burkolatbontásra**, amely kérelmet a Budapest Főváros III. kerület Óbuda - Békásmegyer Polgármesteri Hivatalba kell benyújtani. **A bontási munka csak ezen engedély birtokában végezhető.**

**A tervezett építési tevékenység befejezését követően, az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor – a használatbavétel előtt – az építtetőnek használatbavételi engedélyt kell kérnie.**

**A létrehozott építmény csak használatbavételi engedély kiadását vagy a használatbavétel tudomásulvételét követően és – a kéményseprő-ipari tevékenységről szóló törvényben meghatározott esetben – szén-monoxid-érzékelő berendezés felszerelése után használható,**

**Továbbá a tervezett építési tevékenység befejezését követően, az építmény és az abba telepített gépészeti felvonó berendezések rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor – a használatbavétel előtt – az építtetőnek használatbavételi engedélyt kell kérnie, továbbá az épület a kéményseprő-ipari közszolgáltatásról szóló törvényben meghatározott esetben szén-monoxid érzékelő berendezés elhelyezése után használható.**

Az építtetők kötelesek – a használatbavételi engedély kérelem benyújtása előtt, a kivitelezés befejezését követően – a kivitelezéssel kapcsolatban létesített felvonulási létesítményeket elbontani, és az ingatlan környezetét rendezni.

**Építményeket helyettesítő konténer csak időszakosan, kizárólag felvonulási építményként, az építkezés szükséges időtartamára helyezhető el.**

**Tájékoztatás a ügyféli jogállás gyakorlásának lehetőségéről és módjáról:**

**Az ügyféli jogállását csak az a szabályosan megkeresett ügyfél gyakorolhatja, aki kérelmet nyújtott be az ügyféli joga gyakorlására.**

Az értesített ügyfelek ügyféli jogait csak akkor gyakorolhatják, ha az első fokú eljárásban jelen döntésem meghozataláig nyilatkozatot tettek vagy kérelmet nyújtanak be. E tekintetben nyilatkozatnak minősült a tényállás tisztázására felhasználható tényekről, bizonyítékokról nyújtott ismeret, vagy a tanúvallomással, a szakértői véleménnyel, a helyszíni szemlén vagy az ellenőrzés során tett megállapítással kapcsolatos észrevétel.

A döntésem meghozataláig, a fentiek szerint, nem érkezett kérelem és nyilatkozat az ügyfelek részéről az ügyféli joguk gyakorlásának érvényesítésére vonatkozóan. A nyilatkozatot és kérelmet be nem nyújtott ügyfelek jogorvoslattal nem élhetnek, a határozatot csak tájékoztatásul kapják meg.

#### **Illeték:**

Az eljárás illetékmentes, egyéb eljárási költség nem keletkezett.

#### **Jogorvoslati lehetőség:**

**Jelen döntésem a közléssel végleges.**

**Felhívom a figyelmet, hogy a kérelemben foglalt tevékenység gyakorlására akkor válnak jogosulttá, ha jelen döntésem véglegessé válik, melyről külön értesítést küldök.**

**Tájékoztatom Önöket, hogy jelen döntés véglegessé válása az értesítéssel igazolható.**

**Döntésem ellen fellebbezésnek helye nincs.**

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

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

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

A perben a beadványok benyújtása és a hivatalos iratok kézbesítése elektronikus úton történik.

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

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

Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése, a halasztó hatály feloldása, ideiglenes intézkedés, illetve előzetes bizonyítás elrendelése.

A bíróság elrendelheti annak részleges vagy teljes halasztó hatályát. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható, és egyéb módon sem hatályosulhat.

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

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

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

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

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

A keresetlevél előterjesztésére nyitva álló időben, a vonatkozó iratanyag **BFKH** (1012 Budapest, Logodi utca 38-40.) ügyfélfogadó helyiségében, ügyfélfogadási időben (hétfőn: 13<sup>00</sup> órától – 16<sup>00</sup> óráig, szerdán: 8<sup>00</sup> órától – 12<sup>00</sup> óráig és 13<sup>00</sup> órától – 16<sup>00</sup> óráig) megtekinthető.

## INDOKOLÁS

Az Építtető az ÉTDR rendszerben BFKH előtt 2024. szeptember 26 napján építési engedély iránti kérelmet terjesztett elő a tárgyi ingatlanon tervezett új, -1 és -2 pinceszint + földszint + 6 emelet lakóépület rendeltetésű (2 szint mélygarázs, 2 szint iroda és lakó rendeltetésű és 5 szint csak lakó rendeltetésű, 71 db lakást és 7 db iroda rendeltetési egységet magában foglaló) épületre, valamint az épületben létesített 4 db felvonó berendezésre vonatkozóan.

Az építésügyi hatóság az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokban az általános közigazgatási rendtartásról szóló **2016. évi CL. törvény** (a továbbiakban: **Ákr.**) **37. § (2)** bekezdése szerint „az eljárás a kérelemnek az eljáróhatósághoz történő megérkezését követő napon indul.”

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

*„A kérelemre indult építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárás esetében az ügyintézési határidő a kérelemnek a hatósághoz történő beérkezését követő első munkanapon kezdődik.”*

Az Építtető kérelmére a tárgyi eljárás a BFKH előtt az **Ákr. 37. § (2)** bekezdése alapján **2024. szeptember 27.** napján indult, az ügyintézési határidő számítása az **Étv. 53/C. § (1)** bekezdésére figyelemmel is **2024. szeptember 27. napján kezdődött**, az ügyintézésre nyitva álló napok száma **35 nap** volt.

Az **Ákr. 50. § (5)** bekezdése szerint az ügyintézési határidőbe nem számít bele az eljárás felfüggesztésének, szünetelésének, az ügyfél mulasztásának vagy késedelmének és a Kormány által elrendelt igazgatási szünetnek, illetve az állami ünnepnapok időtartama.

Az **Ákr. 51. § (1)** bekezdése szerint tájékoztatom az építtetőt a határidő túllépés következményeiről:

**51. § [A határidő túllépése]**

(1) Ha a hatóság

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

b) az ügyintézési határidőt túllépi, vagy

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

Az eljárás megindulásáról az érintett ügyfeleket a 2024. október 15. napján kelt, BP/ETDR-2601/7856-21/2024 számú, IR-000470466/2024 ÉTDR iratazonosítójú ügyfélértesítőben tájékoztattam.

Az **Ákr. 44. §-a** szerint: „Ha a kérelem a jogszabályban foglalt követelményeknek

a) nem felel meg, vagy

b) megfelel, de a tényállás tisztázása során felmerült új adatra tekintettel az szükséges, az eljáró hatóság határidő megjelölésével, a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett – ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik – egy ízben hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt.”

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló **312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** (a továbbiakban **312/2012 R.**) **11. § (1)** bekezdése szerint:

**„11. § (1)** Ha a kérelem hiányos, az építésügyi hatóság haladéktalanul, de legkésőbb az eljárás megindulásától számított öt napon belül, teljesítési határidő meghatározása és a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett hiánypótlásra hívja fel az építtetőt.”

A benyújtott építési engedély iránti kérelmet és mellékleteit megvizsgálva megállapítottam, hogy az hiányos, ezért építtetőt, a **hiányok pótlására a 2024. október 15.** napján kelt, **BP/ETDR-2601/7856-2/2024** iktatószámú, majd a **2024. november 05.** napján kelt, **BP/ETDR-2601/7856-27/2024** iktatószámú végzésben hívtam fel.

Az építtető 2024. október 24. napján kérte az eljárás szünetelését, majd az eljárás folytatását 2024. december 17. napján, ami alapján 2024. december 18. napján az eljárás folytatódott.

Az építtető 2025. február 13. napjáig pótolta a hiányokat.

#### A számított építményérték:

A számított építményérték az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló **245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet 1. melléklete** szerint: lakások után  $180.000,- \times 6826,05 \text{ m}^2 = 1.228.689.000,- \text{ Ft}$  az irodák után  $250.000,- \times 643,31 \text{ m}^2 = 160.827.500,- \text{ Ft}$ , a terepszint alatti építményrész után  $13.000 \times 3591,59 \text{ m}^2 = 46.690.060,- \text{ Ft}$ .

A felelős építész tervező számítása szerint összesen:  $1.436.207.000,- \text{ Ft}$

Az építményérték alapján a tervezett építési tevékenység az építtetői fedezetkezelés hatálya alá tartozhat, az építtetői fedezetkezelő közreműködési kötelezettségét az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló **191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet** (továbbiakban: **191/2009 R.**) **17. § (2)** bekezdés b) pontja alapján kell megállapítani.

#### Helyszíni szemle:

2024. október 8. napján a tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartottam. A szemlén az érintett ingatlanról és környezetéről fényképek készültek. A helyszínen megállapítottam, hogy a területen a régészeti feltárás miatt a terepet megbolygatták. A területen építési tevékenységet nem kezdték meg.

BFKH Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály 30405/318-1/2024. alt. számú 2024. október 10. napján kelt tűzvédelmi létesítési követelmények alóli tűzvédelmi szempontból történő eltérés engedély indokolása:

#### „I. Előzmények

A Budapest Főváros Kormányhivatala Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály (székhely: 1051 Budapest, Sas utca 19., a továbbiakban: hatóság) előtt, 2024. október 10. napján eljárás indult a 1033 Budapest, Ángel Sanz Briz út 5. (hrs.: 19333/55.) szám alatti ingatlanon tervezett lakóépület eltérési engedélyezési ügyében.

A Kérelmező az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet (a továbbiakban: OTSZ) **90. § (3)** bekezdésében megfogalmazott tűzvédelmi követelmény alóli eltérési engedélyezést kérelmezte.

Az OTSZ **90. § (3)** bekezdése meghatározza, hogy „a hő- és füstelvezetés megfelelőségét számítással kell alátámasztani

a) természetes füstelvezetés 15 métert meghaladó számított belmagasságú, lépcsőháznak nem minősülő térben való alkalmazása,

b) természetes füstelvezetés és e rendelet által előírtnál nagyobb belépési sebességű gépi légpótlás együttes alkalmazása vagy

c) természetes füstelvezetéshez tartozó természetes légpótlás e rendelet által előírtnál nagyobb belépési sebességű gépi légpótlással való kiegészítése esetén.”

A Kérelmező a 1033 Budapest, Ángel Sanz Briz út 5. (hrs.: 19333/55.) szám alatti ingatlanon tervezett lakóépület kialakítása során, a két épületrészben létesülő 15 m-nél magasabb átriumok védelmére természetes hő- és füstelvezetés létesítését kérelmezte.

## **II. Az eltérési engedélyezéshez szükséges feltételek**

A tűzvédelmi hatósági eljárások általános és különös szabályairól szóló 489/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 4. § (1) bekezdése alapján, a tűzvédelmi hatóság az OTSZ 4. § (1) bekezdésében szereplő létesítési, használati és a tűzoltóságok beavatkozásával kapcsolatos előírásoktól – más, legalább azonos biztonsági szintet nyújtó előírások megtétele esetében – kérelemre eltérést engedélyezhet.

A Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése értelmében a vonatkozó előírástól eltérés abban az esetben engedélyezhető, ha a Kérelmező igazolja az OTSZ-ben meghatározott védelmi célok teljesülését és a legalább azonos biztonsági szintet.

A benyújtott kérelmet, valamint az ahhoz csatolt tervdokumentációt megvizsgálva megállapítást nyert, hogy a kérelem megfelelt a Korm. rendelet 4. § (4) bekezdése szerinti tartalmi követelményeknek.

## **III. Tényállás tisztázása**

A tényállás megállapításánál a hatóság figyelembe vette a Kérelmező által a kérelemhez csatolt dokumentációt, az épület tervezett kialakítását és rendeltetését, továbbá a hatályos és vonatkozó jogszabályokat.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 41. § (1) bekezdése alapján sommás eljárásnak van helye, ha a hiánytalanul előterjesztett kérelem és mellékletei, valamint a hatóság rendelkezésére álló adatok alapján a tényállás tisztázott és nincs ellenérdekű ügyfél.

A Kérelmező hatósághoz benyújtott kérelme megfelelt a vonatkozó követelményeknek, így azt a hatóság sommás eljárásban bírálta el.

## **IV. Bizonyítékok értékelése**

A benyújtott kérelmet és mellékelt iratokat, továbbá a betervezett műszaki megoldásokat a hatóság az alábbiak szerint értékelte.

Az épület két számból áll, a szárnyak -2 pince+földszint+6 emelet kialakításúak, amelyekben 30 és 41 lakás található, a földszinten lobbyval, irodákkal, lakásokkal, valamint kerékpártárolókkal rendelkeznek. Az emeleteken lakások, a földszinten és az 1. emeleten iroda-lakások találhatók, míg a legfelső szinten nagy teraszos loftlakások helyezkednek el.

A szintek közötti közlekedést liftek és lépcsőházak biztosítják, természetes fényű átriumokkal és tágas folyosókkal.

A pinceszinteken gépkocsi parkolók, tárolók és gépészeti helyiségek találhatók. Az épület tartószerkezete vasbeton vázas szerkezet, míg a födémek monolit vasbeton lemezként készültek.

Az épület a vele határos Ángel Sanz Briz út, a Hamvas Béla sétány, valamint a Ripka Ferenc utca felől szilárd burkolatú úton közelíthető meg.

A tűzoltó gépjárművek közlekedését az utcában esetlegesen parkoló autókön kívül más külső körülmény nem befolyásolja.

Az épületrészek átriumainak védelmére létesített természetes hő- és füstelvezetés légpótló és elvezető felületeit, az átrium alapterületének 4,5 %-ára méretezik, így egy esetlegesen keletkező tűz során biztosítottá válik az átriumok hatékony hő- és füstelvezetése.

A benyújtott dokumentációban foglaltak alapján a tervezett műszaki megoldások megvalósulása esetén az építmény tűzvédelmi helyzete kedvezőtlenül nem változik.

#### V. Záró rész

A határozat az Ákr. 80. § (1) bekezdésén és a 81. § (1) bekezdésén, valamint a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény 11. § (1) bekezdés a) pontján alapul.

A hatóság hatáskörét a tűzvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervezetekről, a tűzvédelmi bírságról és a tűzvédelemmel foglalkozók kötelező élet- és balesetbiztosításáról szóló 259/2011. (XII. 7.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése a) pontja határozza meg.

A hatóság illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 31. § határozza meg. Az Ákr. 50. § (2) bekezdés b)-c) pontjai értelmében, az ügyintézési határidő sommás eljárásban nyolc nap, teljes eljárásban hatvan nap. A hatóság a kérelmet sommás eljárásban bírálta el, az ügyintézésre vonatkozó nyolc napos ügyintézési határidőt betartotta.

A döntésem ellen az önálló jogorvoslatot az Ákr. 112. § (1) bekezdése alapján biztosítottam, amely szerint „112. § (1) A hatóság határozata ellen önálló jogorvoslatnak van helye. A hatóság végzése ellen önálló jogorvoslatnak akkor van helye, ha azt törvény megengedi, egyéb esetben a végzés elleni jogorvoslati jog a határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés ellen igénybe vehető jogorvoslat keretében gyakorolható.”

A döntésem elleni fellebbezés lehetősége az Ákr. 116. § (1) bekezdése, valamint (2) bekezdésének a) pontja alapján az alábbiak szerint kizárt „116. § (1) bekezdése Az ügyfél, vagy akire a döntés rendelkezést tartalmaz, az elsőfokú döntés ellen akkor fellebbezhet, ha azt törvény kifejezetten megengedi.

(2) Fellebbezésnek van helye, ha a határozatot a) – a képviselő testület kivételével – helyi önkormányzat szerve, ... hozta”

A döntésem elleni közigazgatási per megindításának lehetőségét az Ákr. 82. § (1) bekezdése és 114. § (1) bekezdése biztosítja, miszerint: „82. § (1) A hatóság döntése végleges, ha azt a hatóság már – az e törvényben meghatározott kivételekkel – nem változtathatja meg. A véglegesség a döntés közlésével áll be.”

„114. § (1) Az ügyfél – az önálló jogorvoslattal nem támadható végzések kivételével – a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási pert indíthat. Fellebbezéssel támadható döntés esetén közigazgatási per akkor indítható, ha az arra jogosultak valamelyike fellebbezett és a fellebbezést elbírálták.”

A jogorvoslatra vonatkozó tájékoztatásom a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 39. §-ában, DÁP tv. 19. §-ában foglaltakon alapul.

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

A bírósági tárgyalás tartására, illetőleg mellőzésére vonatkozó tájékoztatásom a Kp. 77. § (1) és (2) bekezdésében, az illetékre, illetékfeljegyzési jogra vonatkozó tájékoztatásom az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv (a továbbiakban: Itv.) 56. § (1) bekezdés, valamint az Itv. 62. § (1) bekezdés h) pontjában foglaltakon alapul.

A közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 18. § (1) bekezdése szerint a pert az ellen a közigazgatási szerv ellen kell indítani, amely a jogvita tárgyát képező közigazgatási tevékenységet megvalósította.

A keresetlevél tartalmára és benyújtásának módjára a Kp. 37-39. § rendelkezései az irányadóak.

A Fővárosi Törvényszék illetékességét a Kp. 13. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a bíróságok elnevezéséről, székhelyéről és illetékességi területének meghatározásáról szóló 2010. évi CLXXXIV. törvény 3/A. §-a, a közigazgatási per illetékének mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése, megfizetésének módját a 74. § (1)-(1a) bekezdése határozza meg.”

BFKH Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály 30405/772-7/2024.alt számú 2024. november 21. napján kelt. épületekre, építményekre vonatkozó műszaki követelményektől eltérő műszaki megoldás alól tűzvédelmi szempontból történő eltérés jóváhagyás indokolása:

#### *I. Előzmények*

A Budapest Főváros Kormányhivatala (1138 Budapest, Váci út 172-176.; a továbbiakban: hatóság) előtt 2024. november 13-án eljárás indult a Budapest III. kerület, Angel Sanz Briz út 5. (19333/55 hrsz.) alatti lakóépületre vonatkozó tűzvédelmi műszaki követelménytől eltérő kialakítás jóváhagyási ügyében.

A Kérelmező a Tűzoltó egységek beavatkozási feltételeinek biztosításáról szóló 4.4:2024.02.01. azonosítójú Tűzvédelmi Műszaki Irányelv (a továbbiakban: TvMI) 5.5.2. pontjától eltérő műszaki kialakítás jóváhagyását kérte.

A TvMI 5.5.2. pontja alapján „Az olyan új létesítésű épületek esetén, – kivéve az OTSZ 36. § (4) bekezdésben foglalt épületeket – melyek legfelső használati szintje a 14 m-t meghaladja, de a 30 m-t nem, és az 5.2. pont szerint a magasból mentés és az 5.1. pont szerint a tűzoltási felvonulási terület feltételei nem biztosítottak, a következő kialakítás megfelelő: ...

az épület teljes területén – a lakó alaprendeltetésű kockázati egységek, valamint a lakóépületek 7 métert meg nem haladó szintmagasságú szintjein, illetve 4 métemél nem mélyebben fekvő szintjein elhelyezkedő, maximum 2500 m2 alapterületű, nem lakó alaprendeltetésű kockázati egységek kivételével – a vonatkozó előírásoknak megfelelő beépített tűzoltó berendezést létesítenek, ...”

#### *II. A jóváhagyáshoz szükséges feltételek*

A tűzvédelmi hatósági eljárások általános és különös szabályairól szóló 489/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 4. § (3) bekezdése értelmében a tűzvédelmi hatóság a tűzvédelmi műszaki irányelvektől vagy a nemzeti szabványtól részben vagy teljesen eltérő megoldást kérelemre jóváhagyhatja, ha a legalább azonos biztonsági szintet a kérelmező igazolja.

A benyújtott kérelmet, valamint az ahhoz csatolt tervdokumentációt megvizsgálva megállapítást nyert, hogy a kérelem nem felelt meg a Korm. rendelet 4. § (3)–(4) bekezdése szerinti tartalmi követelményeknek.

#### *III. Tényállás tisztázása*

A tényállás megállapításánál a hatóság figyelembe vette a Kérelmező által a kérelemhez csatolt dokumentációt, az épület tervezett kialakítását és rendeltetését, továbbá a hatályos és vonatkozó jogszabályokat.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 41. § (1) bekezdése alapján „sommás eljárásnak van helye, ha a hiánytalanul előterjesztett kérelem és mellékletei, valamint a hatóság rendelkezésére álló adatok alapján a tényállás tisztázott és nincs ellenérdekű ügyfél”.

A Kérelmező hatósághoz benyújtott kérelme nem tartalmazta megfelelő részletezettséggel az azonos biztonsági szint eléréséhez szükséges műszaki megoldásokat, ezért ezen információkat tartalmazó dokumentumok benyújtása vált szükségessé.

Az Ákr. 41. § (2) bekezdése alapján, „ha a hatóság megállapítja, hogy az (1) bekezdésben meghatározott bármely feltétel nem áll fenn, a sommás eljárás szabályait mellőzi, és a 43. § (1) bekezdésében meghatározott valamely döntést hoz”.

Teljes eljárásra történő áttérés szabályaként az Ákr. 43. § (1) bekezdés c) pontja meghatározza, hogy a hatóság az eljárás megindításától számított nyolc napon belül a tényállás tisztázása céljából keresi meg az ügyfelet. Az Ákr. 44. §-a alapján „Ha a kérelem a jogszabályban foglalt követelményeknek nem felel meg, az eljáró hatóság határidő megjelölésével, a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett – ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik – egy ízben hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt”.

A fentiek alapján a Hatóság 30405/772-5/2024. ált. számú végzéssel 2024. november 15. napján a sommás eljárás szabályainak mellőzése mellett teljes eljárásra áttérve hiánypótlásra hívta fel a Kérelmezőt. A végzést a Kérelmező 2024. november 15-én átvette, a felhívásnak a 30405/772-6/2024. ált. számon iktatott dokumentáció benyújtásával eleget tett.

#### IV. Bizonyítékok értékelése

A benyújtott dokumentációt és a tervezett műszaki megoldásokat a hatóság az alábbiak szerint értékelte.

A tárgyi ingatlanon tervezett épület 2 pinceszint + földszint + 6 emeletes, jellemzően lakó rendeltetésű épület, a földszinten és az első emeleten irodákkal. A szintek között a közlekedés tűzgátló építményszerkezetekkel határolt túlnyomásos füstmentes lépcsőházakon keresztül biztosított. Az épület valamennyi tűzszakaszában – a lakások területét kivéve – beépített automatikus tűzjelző berendezés tervezett tűzoltósági átjelzéssel. Az épülettől legfeljebb 30 méteren belül megközelítési útvonalat biztosítanak, azon az épülettől legfeljebb 50 méteren belül legalább 2 db föld feletti tűzcsapot helyeznek el. Az épület pinceszinti tűzszakaszainak alapterülete nem éri el a megengedett 5000 m<sup>2</sup> 40 %-át.

A kérelem és a csatolt dokumentációk áttanulmányozása után a hatóság megállapította, hogy a rendelkező részben ismertetett műszaki megoldások alkalmazása esetén az épület tűzvédelmi helyzete kedvezőtlenül nem változik, így a tűzvédelmi hatóság a rendelkező részben foglaltaknak megfelelően határozott.

#### V. Záró rész

A határozat az Ákr. 80. § (1) bekezdésén és a 81. § (1) bekezdésén, valamint a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény 11. § (1) bekezdés a) pontján alapul.

A hatóság hatáskörét a tűzvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervezetekről, a tűzvédelmi bírságról és a tűzvédelemmel foglalkozók kötelező élet- és balesetbiztosításáról szóló 259/2011. (XII. 7.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés c) pontja, illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 31. § határozza meg.

Az Ákr. 50. § (2) bekezdés b)-c) pontjai értelmében, az ügyintézési határidő sommás eljárásban nyolc nap, teljes eljárásban hatvan nap. A hatóság a kérelmet teljes eljárásban bírálta el, az ügyintézésre vonatkozó hatvan napos ügyintézési határidőt betartotta.

A döntés ellen az önálló jogorvoslat az Ákr. 112. § (1) bekezdése alapján biztosított, amely szerint „112. § (1) A hatóság határozata ellen önálló jogorvoslatnak van helye. A hatóság végzése ellen önálló jogorvoslatnak akkor van helye, ha azt törvény megengedi, egyéb esetben a végzés elleni jogorvoslati jog a határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés ellen igénybe vehető jogorvoslat keretében gyakorolható.”

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

(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 döntés elleni közigazgatási per megindításának lehetőségét az Ákr. 82. § (1) bekezdése és 114. § (1) bekezdése biztosítja, miszerint: „82. § (1) A hatóság döntése végleges, ha azt a hatóság már – az e törvényben meghatározott kivételekkel – nem változtathatja meg. A véglegesség a döntés közzétételével áll be.”

„114. § (1) Az ügyfél – az önálló jogorvoslattal nem támadható végzések kivételével – a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási pert indíthat. Fellebbezéssel támadható döntés esetén közigazgatási per akkor indítható, ha az arra jogosultak valamelyike fellebbezett és a fellebbezést elbírálták.”

A jogorvoslatra vonatkozó tájékoztatásom a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 39. §-ában, DÁP tv. 19. §-ában foglaltakon alapul.

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

A bírósági tárgyalás tartására, illetőleg mellőzésére vonatkozó tájékoztatásom a Kp. 77. § (1) és (2) bekezdésében, az illetékre, illetékfeljegyzési jogra vonatkozó tájékoztatásom az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv (a továbbiakban: Itv.) 56. § (1) bekezdés, valamint az Itv. 62. § (1) bekezdés h) pontjában foglaltakon alapul.

A közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 18. § (1) bekezdése szerint a pert az ellen a közigazgatási szerv ellen kell indítani, amely a jogvita tárgyát képező közigazgatási tevékenységet megvalósította.

A keresetlevél tartalmára és benyújtásának módjára a Kp. 37-39. § rendelkezései az irányadók.

A Fővárosi Törvényszék illetékességét a Kp. 13. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a bíróságok elnevezéséről, székhelyéről és illetékességi területének meghatározásáról szóló 2010. évi CLXXXIV. törvény 3/A. §-a, a közigazgatási per illetékének mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése, megfizetésének módját a 74. § (1)-(1a) bekezdése határozza meg.”

Szakkérdések és a szakkérdések vizsgálata során tett kikötések indokolása:

Az eljárás során az Ákr. 55. § (1) bekezdése alapján 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.

A szakkérdések vizsgálatára a 312/2012. R. 6. melléklet III. táblázatában meghatározott szempontok figyelembevételével és az időközben hatályba lépő az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 281/2024. R) 3. melléklete – alapján került sor. A kérelem átvizsgálásakor a tűzvédelmi, a népegészségügyi, a környezetvédelmi, közlekedési, a vízügyi, az örökségvédelmi (régészeti) és mérésügyi szakkérdést vizsgáltam.

Vízügyi szakkérdés vizsgálatának indokolása:

Az Ákr. 55. §-a alapján szakvéleményt kértem a tárgyi ügyben a Vízügyi Hatóságtól.

A Vízügyi Hatóság által a 281/2024. R. 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.

Tárgyi ingatlanon új több lakást tartalmazó épületet terveznek építeni. Az épület vízellátása és szennyvízelvezetése közműhálózatra való csatlakozással megoldott. A tetőfelületre hulló csapadékvizet záportárolóba gyűjtik és késleltetéssel vezetik az elválasztott rendszerű csapadécsatornába. A pincszinten összesen 86 db parkolót alakítanak ki, melynek csurgalékvizet ACO típusú olajfogón való tisztítás után a közcsatornába vezetik.

A kérelemhez benyújtásra került a dr. Vásárhelyi Balázs (1126 Budapest, Hollósy Simon u. 3; a továbbiakban: Szakértő) által összeállított, 2024. szeptember havi keltezésű hidrogeológia szakvélemény szerint a kiemelési mélység 95,88 mBf szinten tervezett, munkagödör résfalas munkatér-határolással készül el, melyet a kvázi vízzárónak tekinthető agyag-fekübe fognak be. Szakértő a tárgyi területre vonatkozóan a becsült maximális (karakterisztikus) talajvízszintet 103,5 mBf szinten, míg a mértékadó talajvízszintet 104,0 mBf szinten adja meg. A talajvízáramlás irányában 83 m szélességű résfal tervezett, amely –analitikus számítással számolva – megközelítőleg 0,35 m-es visszaduzzasztást fog eredményezni. Szakértő megállapítása szerint: „A tervezett résfal tág környezetében nincs semmilyen létesítmény, melyre a megemelkedett talajvízszint hatással lehetne.”

A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 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 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 25. §-a alapján, a kibocsátási követelményeket a vízvédelmi hatóság Vgtv. szerinti engedélyben, vagy külön vízvédelmi (kibocsátási) engedélyben határozza meg a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvM rendelet figyelembevételével.

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

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

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 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.) KvM-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 közcsatornába vezethető szennyvizek, szennyeződhető csapadékvizek 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.) KvM rendelet melléklete határozza meg.

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 fent leírtak alapján megállapítom, hogy a vízügyi és vízvédelmi szakhatósági hatáskörben vizsgálandó szakkérdéseket megvizsgáltam.

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 vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló **72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet** [a továbbiakban: **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** figyelembe vételével történt.

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

A figyelemfelhívást vízügyi szempontból az alábbiak szerint tettem:

- A területen keletkező, kommunálistól eltérő szennyvizek (parkoló csurgalékvizeti) tisztítására beépítésre kerülő ÉME engedéllyel vagy CE megfelelőségi jelöléssel előtisztító berendezésre 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 a kibocsátási engedély a vízügyi hatóságtól kérhető.
- A kibocsátási engedély a vonatkozó jogszabály szerint előírt tartalmú dokumentáció csatolásával, az **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.

#### Tűzvédelmi szakkérdés vizsgálatának indokolása:

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 135.-138. §-ban foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.
11. Az OTSZ 72. § (1) bekezdésében és a 8. melléklet 1. táblázatában foglaltak alapján.
12. Az OTSZ 79-80. §-ban foglaltak alapján.
13. Az OTSZ 79. § (1), (7) és a 80. § (1) bekezdésében foglaltak alapján.
14. Az OTSZ 1. § (2) bekezdés alapján a tűzoltó egységek beavatkozási feltételeinek biztosításáról szóló TvMI 5.5 pontjában foglaltak, továbbá az OTSZ 154. § (1) bekezdés a) pontja alapján.
15. Az OTSZ 85. §-ban 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.

A szakkérdés kialakításánál figyelembe vettem a Budapest Főváros Kormányhivatala Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály 30405/318-1/2024.ált sz., valamint 30405/772-7/2024.ált sz. határozatában foglaltakat. A határozatban foglaltak nem, vagy nem megfelelő végrehajtása esetén a hatályos előírás lép érvénybe.

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.

#### Örökségvédelmi szakkérdés vizsgálatának indokolása:

A beruházással érintett terület a kulturális örökség védelméről szóló **2001. évi LXIV. törvény** (a továbbiakban **Kötv.**) **7. § 35. pontja** alapján, az Építési és Közlekedési Minisztérium Hatósági Nyilvántartásban 33262,72911-es azonosító számon szereplő **KIEMELTEN VÉDETT** régészeti lelőhely.

A **BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya** az eljárásban Az **281/2024. R. 15. §-a** és a **3. melléklet 2. sora** [Az építésügyi hatóság engedélyezési eljárásaiban az eljáró hatóság által vizsgálandó szakkérdések] alapján működik közre.

A **281/2024. R. 36. § (3) bekezdés** szerint az építésügyi hatóság a használatbavételi eljárásban szakkérdést vizsgál, ha a **3. mellékletben** meghatározott valamely szakkérdés tekintetében a vizsgálat feltételei fennállnak.

A **Kötv. 11 §** úgy rendelkezik, hogy az ismertté vált régészeti lelőhelyeket nyilvántartásba kell venni, illetve a nyilvántartott régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak.

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

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló **68/2018. (IV. 9.) Kormányrendelet** (a továbbiakban: **68/2018.R.**) **87.§ (1) bekezdése** alapján a szakhatósági hatáskörében eljáró vagy örökségvédelmi szakkérdést vizsgáló hatóság a nyilvántartott régészeti lelőhelyet, a régészeti védőövezetet, a nyilvántartott műemléki értéket, a műemléket, a műemléki környezetet, a műemléki jelentőségű területet, a történeti tájat és világörökségi helyszínt vagy világörökségi területet érintő ügyben a **88. §-ban**, valamint a **89. §-ban** meghatározott szempontok alapján vizsgálja, hogy a tervezett tevékenység megfelel-e a Kötv.-ben és az e rendeletben meghatározott követelményeknek. A **68/2018.R. 88. § (4) bekezdés** szerint a védetté

vagy ideiglenesen védetté nyilvánított régészeti lelőhelyet érintő örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata során a hatóság az e §-ban, valamint a 89. §-ban meghatározott szempontokon túl tekintetbe veszi, hogy a tervezett beavatkozás összhangban áll-e a védetté nyilvánítás céljával, ezen belül biztosítható-e - a fenntartható használat elvét is figyelembe véve - a lelőhely hosszú távú megőrzése, valamint jövőbeni kutathatósága.

A **68/2018.R. 88. § (6)** bekezdés szerint a hatóság örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata alapján az **21. § (3)** bekezdésében foglaltaktól eltérően rendelkezhet, ha a földmunkával járó beruházás örökségvédelmi vagy természetvédelmi célból, belterületen valósul meg, vagy más meglévő építmény vagy műtárgy karbantartására irányul.

Hozzájárulásomat a **68/2018.R. 88. §** -ban foglalt követelmények és szempontok érvényesülése érdekében kikötéssel adtam meg.

**BFKH** Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályának döntési hatásköre és illetékessége a **68/2018.R. 3. § (1)** bekezdésének a) pontján, illetve a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló **568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1)** bekezdésén és **31. § a)** pontján alapul.

Műszaki szakkérdés vizsgálatának indokolása:

Kikötéseimet az alábbi jogszabályhelyek rendelkezései alapján tettem.

**146/2014 (V.5) Korm. rendelet 2. § 10. pontja, és a 8. §-a.**

A figyelemfelhívás az alábbiakban indokolom.

**146/2014 (V.5) Korm. rendelet 2. mellékletének II. pontja, illetve a 3. melléklet szerinti műszaki adatlap.**

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

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

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

A 2. melléklet a **281/2024. R.** az alábbiakban határozza meg a használatbavételi szakhatósági állásfoglalás, illetve szakkérdés iránti kérelem mellékleteit.

2.2. Használatbavételi és fennmaradási engedélyezési eljárás esetén a dokumentáció tartalmazza

2.2.1. az építmény, létesítmény, villamos berendezés helyének meghatározását (cím, helyrajzi szám, egyéb azonosító),

2.2.2. a beépített összes villamos berendezés teljesítményét, az első túláramvédelmi készülékénél biztosított villamos teljesítményt [kVA] és a névleges villamos feszültség szint [V] értékét,

2.2.3. a közcélú villamos hálózat és a villamos felhasználói berendezés csatlakozási pontját,

2.2.4. a villámvédelmi és érintésvédelmi dokumentáció másolatát,

2.2.5. a műszaki-biztonsági hatósági felügyelet alá tartozó berendezések alengedélyeinek számát,

2.2.6. nyilatkozatot az építetettől a nem megvalósított berendezésekről, más berendezések beépítéséről.

#### Ütügyi szakkérdés vizsgálatának indokolása:

A tárgyi épület építési engedélyezése során az útügyi szakkérdést **281/2024. R. 3. mellékletének 8. pontjában** előírtaknak megfelelően, az útügyi érdekek és a forgalom biztonsága követelményeinek érvényre juttatása érdekében vizsgáltam meg.

Megállapítottam, hogy az épület építési engedélyezéséhez Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Polgármesteri Hivatal Igazgatási Főosztály Hatósági Osztály Közterületi és Környezetvédelmi Csoport – mint közútkezelő – a **2024. szeptember 30-án kelt, VIII/4063 /2024** ügyiratszámú közútkezelői hozzájárulását kikötés nélkül, a Budapest Közút Zrt. Forgalomtechnikai Kezelői Főosztály – mint forgalomtechnikai kezelő – hozzájárulását kikötésekkel megadták, melyek betartását a rendelkező részben előírtam.

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

Az útügyi szakkérdést a területi államigazgatási szervezetrendszer átalakításával összefüggő egyes törvények módosításáról szóló **2015. évi VIII. törvény 24. §-a**, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló **15/2024. (VI. 28.) KTM** utasítás **24 §-a**, és **281/2024. R.** alapján vizsgáltam.

#### Népegészségügyi szakkérdés vizsgálatának indokolása:

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

- A munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjéről szóló **3/2002. (II. 8.) SzCsMEÜM** együttes rendelet.

- Az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól **45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM** együttes rendelet.

- A hulladékról szóló **2012. évi CLXXXV. törvény.**

- A hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló **13/2017. (VI. 12.) EMMI** rendelet.

- A veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló **225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet.**

- Az ivóvíz minőségi követelményekről és az ellenőrzés rendjéről szóló **5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet.**

A szakkérdést a **312/2012. R. 6. számú** mellékletének **III. táblázat 5. pontja**, a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló **385/2016. (XII. 2.) Kormányrendelet** (a továbbiakban: **385/2016. R.) 13. § (1)** bekezdése, illetékességét a **385/2016. R. 4. § (1)** bekezdése, valamint az **5. §** alapján a **2. sz. melléklete** szerint vizsgáltam.

#### Környezetvédelmi szakkérdés vizsgálatának indokolása:

- Környezetvédelmi tájékoztatás jogszabályi háttére a szakkérdés vizsgálatára vonatkozóan:

A használatbavételi engedély iránti kérelem mellékleteként benyújtásra kerülő felelős műszaki vezető nyilatkozatának 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 mértékű szemétfelhasználást is tartalmaznia kell.

Amennyiben a keletkezett hulladékok mennyisége elérte a **45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM rendelet** szerinti küszöbértéket, a **191/2009. R. 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 hulladékok azonosító kódja a hulladékjegyzékről szóló **72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet 2. melléklete** szerint.

A keletkező veszélyes hulladékok gyűjtése, kezelése a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló **225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet** előírásai szerint történik.

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

Tárgyi ingatlan országos 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 földrészeletről 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.

- Az építménybe tervezett tevékenység megfelel-e az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegővédelmi követelmények és előírások vizsgálatára:

A levegő védelméről szóló **306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 36. § (1)** bekezdése értelmében Környezetvédelmi Hatóság hatáskörébe tartozó légszennyező pontforrás nem létesül. Az épület fűtési és hűtési energiaigényét 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 építetőnek teljesíteni kell a **306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 26. § (2)** bekezdése értelmében.

Az építési tevékenység során keletkező építési hulladékok elszállításakor a közúti jármű üzemeltetője 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. R.) 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.

- 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.

Az épületben folytatott tevékenység nem tartozik a **312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. számú melléklet III. számú táblázatának 11. pontja**, A oszlopában felsoroltak alá.

A kérelmezett építési tevékenység által létrehozott épület ismertetése:

A tervezett építési tevékenységgel lakóépület jön létre az első emeleten és a földszinten az Ángel Sanz Briz út felől irodák, a második és hatodik emelet közötti szinteken lakások kialakításával. A telket nyugati oldalon az Ángel Sanz Briz út, keleti oldalon a Hamvas Béla sétány és a Duna mellékága határolja. Az Ángel Sanz Briz út és a telek között a Hrsz. **19333/11** helyrajzi számú, beépítetlen, fákkal beültetett terület található. Északi és déli oldalon beépítetlen területek állnak, északi oldalon egy részen a Ripka Ferenc utca határolja, az utca túloldalán a műemléki védettség alatt álló gázgyári villák találhatók. Az északi **19333/57** helyrajzi számú telken szintén lakóházak építése tervezett, a déli, **19333/54** helyrajzi számú telken park kerül kialakításra.

A tárgyi ingatlan a Ripka Ferenc utcáról közelíthető meg gépjárművel. Rámpán, támfalak között lehet lejutni a pinceszintekre autóval. Az autóval történő megfordulás lehetősége a pinceszinten megoldott. Az Ángel Sanz Briz útról történik a gyalogos közlekedés, a lobbyn keresztül érkezünk az épületbe.

A földszinten lobby, irodák, szolgáltatások, lakások, gyerekkocsi tárolók, a pinceszinteken gépkocsi tárolók, lakásokhoz tartozó tárolók, kerékpár és hulladék tárolók, gépészeti helyiségek, az 1. emeleten lakásirodák és lakások, az általános emeleteken lakások találhatók. A szinteket lépcsőházak és liftek kötik össze, a földszinti és emeleti irodákat és lakásokat fedett, temperált közlekedő folyosókról lehet megközelíteni.

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

Építész vezető tervező Sugár Péter DLA (É/1 01-1920) okleveles építészmémők, Illyés Zsuzsa (É 01-6261) és Kun Tamás (É 01-0388) okleveles építészmérnök, felelős tervezők által készített tervek alapján a **312/2012. R. 1. számú** melléklete és a **17. §-a** értelmében új épület építése építési engedélyhez kötött tevékenységnek minősül.

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

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

Az építtető figyelmét felhívtam arra, hogy a végleges építési engedély birtokában elektronikus építési naplót (a továbbiakban e-naplót) kell nyitni. A tervnaplóban a végleges építési engedélyt és a záradékolt mellékletet, valamint a kiviteli terveket fel kell tölteni. Az építkezés megkezdéséhez az e-naplóban rögzítve a tulajdonos hozzájárulása szükséges.

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

A tárgyi ingatlan a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének Óbuda-Békásmegyer **17/2024 (IX. 26.) önkormányzati rendelettel egységesen szerkezetben az I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról szóló 6/2019. (II. 8.) önkormányzati rendelete** (a továbbiakban: **DKÉSZ**) alapján a terület intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/2, Vi-2/3, Vi-2/4, Vi-2/5, Vi-2/6). A **DKÉSZ 1. számú melléklete** (szabályozási terv 3. szelvénye) szerint a terület **Vi-2/3 övezetbe** sorolt.

**DKÉSZ 32. § (4)** bekezdés szerint: „Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az **2. melléklet 3. pontja** tartalmazza.”

Az **DKÉSZ 2. sz. melléklet 2. fejezet intézményi területekre** vonatkozó táblázat alapján az övezeti előírások a következők:

Övezeti besorolás:	<b>Vi-2/3 szabadonálló</b>
Az ingatlan területe:	5152 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	19333/55
<u>Beépítési paraméterek:</u>	
Beépítettség legnagyobb mértéke terepszint felett:	35 %
Beépítettség legnagyobb mértéke terepszint alatt:	45 %
A megengedett épületmagasság:	11-19 m
A legnagyobb homlokzatmagasság:	19 m
Zöldfelület mértéke:	50 %
500 m <sup>2</sup> -t meghaladó tetőfelület fele legalább extenzív zöldtetőlegyen	50 %
Általános szintterületi mutató:	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Parkolási szintterületi mutató mértéke:	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

**DKÉSZ 22. § szerint:** „(4) A parkolásra fordítható szintterületi mutató kizárólag terepszint alatti beépítés esetén használható fel.”

A tervezett beépítési paraméterek:

Beépítettség legnagyobb mértéke terepszint felett:	34,5% - megfelel
Beépítettség legnagyobb mértéke terepszint alatt:	40,6% - megfelel
Zöldfelület mértéke:	55,33 % - megfelel
500 m <sup>2</sup> -t meghaladó tetőfelület fele legalább extenzív zöldtetőlegyen	50,13 % - megfelel
Általános szintterületi mutató:	1,78+0,19=1,97 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> - megfelel
Parkolási szintterületi mutató mértéke:	0,69-0,19=0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> - megfelel
Tervezett legnagyobb épületmagasság:	16,20 m – megfelel

Parkolómérleg:

**DKÉSZ 12. § (1)** szerint: „Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább a 4. melléklet szerinti mennyiségben, a (2) – (7) bekezdések szerinti előírások figyelembevételével kell biztosítani.”

A **DKÉSZ 4. melléklete** alapján: lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után valamint iroda és egyéb önálló rendeltetési egység minden megkezdett 40 m<sup>2</sup> alapterülete után 1 db parkolót kell biztosítani.

Az **OTÉK 42. § (3)** bekezdése szerint: „A (2) bekezdés szerint számított minden megkezdett 50 db várakozóhelyből legalább egyet a mozgásukban korlátozottak részére kell kialakítani, amelyekből legfeljebb négy helyezhető közvetlenül egymás mellé.”

Szükséges férőhelyek: 81 db, ebből akadálymentes: 2 db

Tervezett férőhelyek összesen: 123 db

Ebből normál méretű: 85 db - csökkentett méretű: 5 db - családi: 31 db - akadálymentes: 2 db

Kerékpár tárolók száma:

**DKÉSZ 15. §** szerint: „Minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára elhelyezési kötelezettséget az 5. melléklet szerint kell biztosítani.”

A **DKÉSZ 5. melléklete** alapján: lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után valamint iroda és egyéb önálló rendeltetési egység minden megkezdett 100 m<sup>2</sup> alapterülete után 1 db kerékpár férőhelyet kell biztosítani.

Szükséges kerékpártárolók: 78 db

Tervezett kerékpár tárolók száma összesen: 78 db

Ebből lakáshoz tartozó pincei tárolóban: 32 db - pincei közös kerékpártárolóban: 8 db - földszinti udvari tárolóban: 38 db

**A tervezett parkolószám és kerékpár helyek megfelelnek az előírásoknak.**

A telek tervezett beépítési módja, a beépítés mértéke, a zöldfelület mértéke, a tervezett épület szintterülete, az épület legmagasabb pontja megfelel az **DKÉSZ**-ben foglalt előírásoknak. A tervezett építkezés – a feltételek figyelembevételével – a településrendezési előírásokkal, az építésügyi szabályokkal nem ellentétes, a telek rendezett, az engedély megadható.

A benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció megfelel a 312/2012. R. 8. számú mellékletében foglaltaknak.

A kérelem megfelel a 312/2012. R. 17. §-ban foglalt előírásoknak. A telek az Étv. 23-24. § szerint rendezett. A kérelmet és mellékleteit és a rendelkező rész szerinti kérdéskörben vizsgált szakkérdéseket, valamint a bevont szakhatóságok állásfoglalásait is figyelembe véve a 312/2012. R. 18 -19. § szerinti vizsgálati szempontok alapján bírálтам el.

Megállapítottam, hogy a tervezett tevékenység megfelel a vonatkozó kötelező érvényű általános- és helyi építésügyi előírásoknak, azokkal nem ellentétes, az építési engedély a rendelkező részben foglalt feltételek és kikötések teljesítése mellett az Étv. 36. § bekezdése szerint jogszerűen megadható.

**A fentiek értelmében a rendelkező rész szerint döntöttem.**

Kertészeti munkarésszel kapcsolatos jogszabályi hivatkozások, indokolások:

- Megállapítható, hogy a tervezett kertkialakítás – zöldfelületi arány 55,33% – az **DKÉSZ** tárgyi ingatlanra vonatkozó, övezeti besorolásában előírt zöldfelületi mértéknek – 50% – megfelel.
- **DKÉSZ 7. § (1)** bekezdése szerint az **1. mellékleten** jelölt „Megtartandó értékes facsoport, faállomány” és „Megtartandó értékes faegyed” a külön jogszabályban szabályozott közterületi faegyedek kivételével
  - a) csak élet-, egészség- és vagyonvédelmi okokból, továbbá az árvízi védekezés számára szükséges helyigény biztosítása céljából vágható ki;

b) egyéb okból csak akkor lehet kivágni faegyedet a jelölt területen, amennyiben részletes dendrológiai vizsgálatok alapján a faegyed nem tekinthető értékesnek.

- **DKÉSZ 7. § (4)** bekezdése szerint az Lk-2, Vt-M, **Vi-2**, K-Rek jelű építési övezetek telkein a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy az előírt legkisebb zöldfelület minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-re legalább egy fa jusson.
- **DKÉSZ 7. § (5)** bekezdése szerint az 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű új épületek lapostetős részének legalább 50%-án legalább egyszintes növényállományú, extenzív zöldtetőt kell létesíteni.
- **DKÉSZ 7. § (6)** bekezdés szerint az *1. mellékleten* jelölt „Telek zöldfelületként fenntartandó része”
  - a) nem elkeríthető,
  - b) azon épület nem helyezhető el, és
  - c) a burkolt felületek aránya
  - ba) közhasználatú rekreációs rendeltetés elhelyezése esetén legfeljebb 40%;
  - bb) egyéb esetben legfeljebb 20% lehet.
- Az **Étv. 43. § (1)** bekezdés **I)** pont szerint az építtető felel azért, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg.
- Az **Étv. 31. § (1)** bekezdés **c)** pont kimondja, hogy az építmény elhelyezése során biztosítani kell a környezetvédelem és természetvédelem sajátos követelményeit és érdekeit.

A rendelkező rész kikötéseivel kapcsolatos jogszabályok:

A közművesítettségre és a meglevő nem használt közművek elbontására vagy kiváltására vonatkozó előírást a **DKÉSZ 9. § (1)** és **(2)** bekezdése alapján tettem.

**A víziközművekre vonatkozó előírást a DKÉSZ 11. § (1-4) bekezdése alapján tettem:**

„(1) Az üzemszerűen keletkező szenny- és csapadékvizek elvezetésére elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell kiépíteni.

(2) Egyedi szennyvízkezelő berendezés és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető.

(3) Szennyvíz szikkasztása nem megengedett.

(4) A **Vi-2/2**, **Vi-2/3**, **Vi-2/4** és **Vi-2/6** jelű építési övezetek területén új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.”

**DKÉSZ 12. § (8)** bekezdése szerint: „Emelőszerkezetes parkoló-berendezés (parkoló gép)

a) kizárólag a rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségen felüli többletférőhelyek kialakítása érdekében alkalmazható,

b) alkalmazása esetén kizárólag önálló gépjármű használatot biztosító módon telepíthető, és

c) felszínen nem telepíthető.”

**DKÉSZ 12. § (9)** bekezdése szerint: „Felszíni gépjármű tároló hely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.”

A telken vagy közterületen a szennyezett talaj tárolásáról, annak kitermelése után a folyamatos elszállításáról az **OTÉK 103. § (3)** bekezdése alapján rendelkeztem.

**OTÉK 103. § (1)** „A gépjárműtároló egy vagy több gépjármű elhelyezésére szolgáló helyiség. A gépjárműtároló helyiség csak önálló szellőzésű előtér vagy közlekedő közbeiktatásával kapcsolódhat az építmény huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségéhez.

(2) A gépjárműtároló szilárd padozatú, közvetlen természetes szellőzésű, illetve gépi szellőzés esetén a levegőnél nehezebb égéstermék tető fölé elvezetését biztosító megoldású legyen.

(3) Gépjárműtárolóban a padlóösszefolyó csak homok-, továbbá benzin- és olajfogóval ellátott lehet.

(4) A gépjárműtároló kialakítása, bejárata, szabad belmagassága tegye lehetővé az elhelyezendő gépjármű biztonságos be- és kiállítását.

(5) Egy személygépkocsi tárolására szolgáló gépjárműtároló helyiség vagy terület legalább 2,70/5,00 m nagyságú legyen. Több személygépkocsi elhelyezésére szolgáló tároló tervezésénél és kialakításánál a 6. számú melléklet szerinti megengedett legkisebb méreteket és legnagyobb lejtéseket kell alkalmazni.”

**DKÉSZ 17. § szerint:** „(2) Az építési telek közúti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az általánosan gépjármű-forgalomra szolgáló alacsonyabb hálózati szerepet betöltő útról<sup>14</sup> kell biztosítani.

(3) A Hamvas Béla sétányról (1933/13 hrsz.-ú közterületről) ingatlanok rendszeres gépjármű forgalommal történő kiszolgálása nem biztosítható, a meglévőket – amennyiben az ingatlan más közterületről is megközelíthető – meg kell szüntetni.”

**DKÉSZ 22. § (3)** bekezdése szerint: „Meglévő épületben a gépjárműtárolásra szolgáló helyiség nem alakítható át más rendeltetési egységgé, ha a parkolás ez esetben telken belül nem biztosítható. Nem szabad gépjárműtárolás céljára önálló gépjárműtárolót elhelyezni, ha a járműtárolás a meglévő épületen belül már biztosított, és az önálló gépjárműtároló a meglévő járműtároló rendeltetésének módosítása érdekében történne, kivéve, ha a meglévő épület járműtárolója lakófunkciójú vagy ahhoz tartozó mellékhelyiség kialakítása, lakáskorszerűsítés érdekében szűnik meg.”

**DKÉSZ 26. § szerint:** „(1) Síknak tekinthető, legfeljebb 5 %-os lejtésű terepen az épülettel egybefüggően kialakított szerkezetű, illetve a pincszinten kialakított, épületkontúrón túl kinyúló mélygarázs feletti zöldfelületet úgy kell kialakítani, hogy annak a talajtakaró vastagságával együtt számított felső síkja ne haladja meg az eredeti terepszinthez képest az 1,0 métert.

(2) Az előkert, oldalkert, hátsókert 3 méteres területi sávjában a terepszint alatti építmény talajtakarással együtt sem emelkedhet a szomszédos eredeti terepcsatlakozás fölé 0,5 méterrel nagyobb mértékben.”

**DKÉSZ 31. § (5)** bekezdése szerint: „A Vi-2/3 és a Vi-2/4 jelű építési övezetek területén lakórendeltetés is elhelyezhető, az Angel Sanz Briz út felőli épülettraktus földszinti és első emelete kivételével.”

**DKÉSZ 33. § (1)** bekezdése szerint: „A Ripka Ferenc utcával határos Vi-2/3 és a Vi-2/4 építési övezetei területén új épület építésének feltétele, hogy a közlekedési rendszernek legalább az alábbiaknak kell megfelelnie az új épület használatbavételekor:

- a) a közösségi közlekedés biztosítása a várható utasforgalmi igényeknek megfelelő teljesítő képességgel, a tervezett épület telke és a megállóhely között mért legfeljebb 300 m-es gyaloglási távolsággal,
- b) az Angel Sanz Briz út Auchan áruházi csomópontjának bővítése a várható gépjármű forgalmi igényeknek megfelelően, jelzőlámpás forgalomirányítással, a Záhony utcai csomópontig 2x2 sávós keresztmetszettel, és
- c) az egyes építési telkek megközelítését biztosító gyűjtő és kiszolgáló utak megléte.”

**OTÉK 66. § (1)** bekezdése a szabadban levő rámpa hajlásszögét az alábbiak szerint szabályozza:

„66. § (1) A lejtő lejtésének mértéke

- a) a gyalogos közlekedés útvonalán legfeljebb 8%-os,

b) a rendszeres kézierős teherszállítás útvonalán legfeljebb 10%-os,

c) szabadban legfeljebb 15%-os

lehet."

A gépjármű tároló méretezésére vonatkozóan az **OTÉK 6. mellékletében** és a **103. §** -ban leírtakat kell betartani.

A tűztávolság és az épületek között betartandó távolságra, a parkolóállások és a rámpa kialakítására, valamint a leesés és kiesés elleni védelemre vonatkozóan az **OTÉK 6. melléklete**, a **36-37. §**, a **50-57 §**, a **64-68 §** alapján írtam elő.

A leesés és kiesés elleni védelmet az **OTÉK 68. §** szerint kell kialakítani.

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

**(2)** A biztonságos gyalogos közlekedés céljára az 1,0 m-nél hosszabb vízszintes vetületű lépcsőt, rámpát, lejtőt fogódzkodóval kell tervezni és megvalósítani. Azt a lépcsőt, rámpát, lejtőt, amelynek a járófelülete a csatlakozó terepszintnél

a) legfeljebb 0,17 m-rel magasabban van, a fogódzkodón felül megfelelő méretű lecsúszás elleni védőperemmel,

b) legalább 0,95 m-rel magasabban van, lecsúszást gátló korlát kialakítással vagy mellvédfallal kell tervezni és megvalósítani.

**(3)** A lépcsőkar legalább egyik oldalát, fogódzkodásra alkalmas módon kell megvalósítani. Tömegtartózkodás céljára szolgáló építményben 2,0 m-nél szélesebb lépcsőkar mindkét oldalát fogódzkodásra alkalmas módon kell megvalósítani.

**(4)** A nevelési-oktatási építmények közterületi kijáratai előtt a járda és az úttest elválasztására korlátot vagy annak megfelelő építményt kell létesíteni."

#### Általános rendelkezések:

Az épület energetikai tanúsítvány készítésére vonatkozó kötelezettségéről szóló tájékoztatásomat az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló **176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet** alapján írtam elő.

Az épületfeltüntetési vázrajz OÉNY-be történő feltüntetésére vonatkozó tájékoztatást a **312/2012. R. 39. § (5)** bekezdése és a közben hatályba lépő **281/2024. R. 35. § (3)** bekezdése alapján adtam.

Az építési engedély hatálya vonatkozóan a **312/2012. R. 21. § (1)** bekezdése és az **52. §** rendelkezéseinek figyelembevételével adtam tájékoztatást. Az építési engedély meghosszabbítására vonatkozóan a **281/2024. R. 28. §** rendelkezéseinek figyelembevételével adtam tájékoztatást.

A használatbavételi engedély megkérésére vonatkozó tájékoztatásomat a magyar építészettről szóló **2023. évi C. törvény** – (a továbbiakban: **Méptv.**) **173. § (1)** bekezdése alapján adtam.

A szén-monoxid érzékelő berendezés elhelyezésére vonatkozóan a kéményseprő-ipari tevékenységről szóló **2015. évi CCXI. törvény 5. § (5)** bekezdése értelmében a **281/2024. R. 25. § (1)** bekezdés **eb)** pontja alapján rendelkeztem.

Az építési tevékenység végzésére vonatkozó tájékoztatásomat a **281/2024. R. 25. § (1)** bekezdés c) pontja alapján adtam.

Az Étv. 37. § (1) bekezdése szerint az építésügyi hatóság engedélye nem mentesíti az építtetőt az építési tevékenység megkezdéséhez szükséges más hatósági engedélyek, nyilatkozatok vagy hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól.

A jelen hatályos jogszabályok szerint az építésügyi hatóság az építtető építési jogosultságát nem vizsgálja, Étv. 37. § (2) bekezdése, valamint a 312/2012. R. 19. § (6) bekezdés b) pontja értelmében a hatóság által kiadott építési engedély polgári jogi igényt nem dönt el.

Az építkezés megkezdéséhez az e-naplóban rögzítve a tulajdonos hozzájárulása szükséges.

Az engedély jogutódlásáról szóló tájékoztatásomat a **281/2024. R. 15. § (7)** bekezdése alapján tettem.

Az építtető figyelmét felhívtam arra, hogy a végleges építési engedély birtokában elektronikus építési naplót (a továbbiakban e-naplót) kell nyitni. A tervnaplóban a végleges építési engedélyt és a záradékolt mellékletet, valamint a kiviteli terveket fel kell tölteni.

Az elektronikus építési napló vezetéséről szóló tájékoztatásomat az **Épkiv. 24. §-a és 24/A. §-a** alapján adtam.

A kiviteli tervdokumentáció készítésére és tartalmára vonatkozó előírást az **Épkiv. 22. § (1)-(6)** bekezdés és az **1. számú** melléklet alapján tettem.

A végleges építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól való eltérés szabályairól a **281/2024. R. 28. § (3)** bekezdése rendelkezik.

A kihelyezendő táblára vonatkozóan az **Épkiv. 5. § (7)** bekezdése alapján adtam tájékoztatást.

Az építménybe beépítésre kerülő építési termékekre vonatkozó alapvető követelmények teljesülését az Étv. 41. § (1)-(3) bekezdései és az időközben hatályba lévő **Méptv. 184. § (1)-(4)** bekezdései írják elő.

Az építési tevékenységet megelőző terület-előkészítés és kármentesítés során a tervezett térszín alatti beépítésnél gondoskodni kell, a talajvíz elleni védelemről, továbbá, a talajvíz áramlásának biztosításáról, ami szükség esetén műszaki eszközökkel is megoldható a talaj vízháztartásának és a térszín alatti épületszerkezet károsodásának megelőzésére vonatkozó rendelkezést az **ÓBÉSZ 21. § (3) b.)** pontja és az egybe szerkesztett **DKÉSZ** alapján írtam elő.

Régészeti emlék és lelet előkerülése esetén alkalmazandó teendőkre a kulturális örökség védelméről szóló **2001. évi LXIV. törvény 24. § (1)-(2), 22. § (5)** bekezdése, valamint a **26. §** alapján hívtam fel a figyelmet.

Az Étv. 43. § (2) bekezdése értelmében 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.

A kivitelezési tevékenység során időközben hatályban levő **Méptv. 66. § (4)** bekezdése értelmében az építtető és a kivitelező együttesen felel azért, hogy az építmény környezetéből az építőipari kivitelezési tevékenység során képződött építési-bontási hulladékot – az e törvény végrehajtására kiadott, az építési-bontási hulladékkal kapcsolatos hulladékgazdálkodási tevékenységek részletes szabályairól szóló rendeletben meghatározott módon – elkülönítetten gyűjtse, elszállíttassa, a környezet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotnak megfelelően kialakítsa, a környezetben okozott károkat megszüntesse.

**DKÉSZ 24. § szerint:** „Építményeket helyettesítő konténer csak időszakosan, kizárólag felvonulási építményként, az építkezés szükséges időtartamára helyezhető el.”

A használatbavétel előtt a felvonulási épület lebontására vonatkozó feltételemet a **281/2024. R. 36. § (2)** bekezdés d) pontja alapján írtam elő.

A közút tisztán tartására vonatkozó tájékoztatást a közúti közlekedés szabályairól szóló **1/1975. (II. 5.) KPM-BM együttes rendelet 5. § és 63. §-ai**, illetve a közúti közlekedésről szóló **1988. évi I. törvény 7. §-a** alapján adtam tájékoztatást.

Az általános előírásokat a **312/2012. R. 20. § (6)** bekezdése, a **21. § (1-3)** bekezdése, **17. §, 18. §, az 52. § (4), (6) és (7)** bekezdései, a **70. §, az Étv. 38. § (1)** bekezdése, a **39/A. § (4)** bekezdése, **281/2024. R. a 28. § (1)-(5)** bekezdése, **35. § (1) és (2)** bekezdései, a **38. §-a a 191/2009. R. 5. §, (7-20). §, 22. §, 23. § (1)** bekezdése, a **24. § (1)-(3)** bekezdései, a **24. §, 24/A §, 24/B. § (1)** bekezdése és **2. melléklete, a Méptv. 70. § (1)** bekezdés, **163. §, 164. §, 172 § (1) – (2)** bekezdés, **173. §**, valamint az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló **45/2004. (VII. 26.) Bm-KvVm együttes rendelet 3. és 10. §-ai**, a hatályáról a **312/2012. R. 21. § és a 77/F. §** alapján tettem.

Az ügyféli kör megállapítása:

Az **Ákr.10. §-a** szerint:

„(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.*

(2) *Törvény vagy kormányrendelet meghatározott ügyfajtában megállapíthatja azon személyek és szervezetek körét, akik (amelyek) a jogszabály erejénél fogva ügyfélnek minősülnek.*”

A **312/2012. R 4. §-a** alapján:

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

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

A fentiek szerint Ügyfélként megkerestem:

- A tárgyi ingatlan (19333/55) és a szomszédos (19333/57) és (19333/54) tulajdonosát. Minden esetben a GRAPHISOFT PARK SOUTH II. DEVELOPEMENT Kft. (1031 Budapest, Záhony utca 7.) a tulajdonos.

Az ügyfelek az eljárás megindulásáról szabályos értesítést kaptak. Az eljárás megindulásáról az érintett ügyfeleket a 2024. október 15. napján kelt, BP/ETDR-2601/7856-21/2024 számú, IR-000470466/2024 ÉTDR iratazonosítóú ügyfélértesítőben tájékoztattam.

A **312/2012. R. 4. § (5)** bekezdése rendelkezik az ügyféli jogállás gyakorlásának lehetőségét kiváltó nyilatkozat tartalmáról:

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

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

Az ügyféli jogállását csak az a szabályosan megkeresett ügyfél gyakorolhatja, aki kérelmet nyújt be a tényállás tisztázásának előmozdítása érdekében.

A fenti ügyfelek közül az ügyféli jogállása gyakorlására senki nem nyújtott be kérelmet.

Az ügyféli jog gyakorlását automatikusan az építtető gyakorolhatja, a be nem jelentkezett ügyfelek részére a döntést tájékoztatásul küldöm meg.

Felhívom a figyelmet, hogy a tulajdonjogi viták érvényesítésére az építésügyi hatóság engedélye az építési munkával – így többek között az építési jogosultsággal – kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.

Illetékességre, illeték megállapítására, jogorvoslatra vonatkozó és egyéb jogszabályok:

Az építési tevékenység leírása, valamint az épületben kialakított önálló rendeltetési egységek hasznos alapterületeinek részletezése a **312/2012. R. 19. § (4) bekezdés c)** pontjának megfelelően történt, amely szerint a határozat rendelkező része tartalmazza:

*„c) az építési tevékenység rövid leírását, az építmény rendeltetését, az önálló rendeltetési egység számát és rendeltetésének megjelölését, ...”*

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

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásban az ügyintézési határidőt a **312/2012. R. 14/A. § (2) bekezdése** határozza meg.

Az illetékekről szóló **1990. évi XCIII. törvény** (a továbbiakban: *Itv.*) alapján az építésügyi hatósági eljárásért illetéket nem kell fizetni.

Eljárásom során egyéb eljárási költség nem merült fel, így annak viseléséről az **Ákr. 129. § (1)-(2) bekezdéseiben** foglaltak figyelembevételével rendelkezni 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.”*

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

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

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

*a) – a képviselő testület kivételével – helyi önkormányzat szerve, ... hozta”*

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

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

*„114. § (1) Az ügyfél – az önálló jogorvoslattal nem támadható végzések kivételével – a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási pert indíthat. Fellebbezéssel támadható döntés esetén közigazgatási per akkor indítható, ha az arra jogosultak valamelyike fellebbezett és a fellebbezést elbírálták.”*

A jogorvoslatra vonatkozó tájékoztatásom a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: **Kptv.**) **39. §-ában**, az **Étv. 53/I. §-ában** (15 napos jogvesztő határidő) és a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (**Dáptv.**) **19. §-ában** foglaltakon alapul.

A kereseti kérelemben foglalt 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.

Az elektronikus ügyintézésről szóló tájékoztatást a **Dáptv. 19. §-a** alapján tettem.

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

Budapest, 2025. március 05.

**BFKH** hatáskörében eljáró,  
**dr. Sára Botond** főispán megbízásából:

**Kecskés Gáborné Csizmazia Bernadett**  
osztályvezető

**Kapják:**

**Jogorvoslati lehetőséggel:**

Dr. Sugár Péter (meghatalmazott) ÉTDR

Graphisoft Park South II. Development Kft. (építető) meghatalmazott  
által

**Tájékoztatásul:**

Graphisoft Park South II. Development Kft. (szomszéd) cégkapu

Budapest Főváros III. Kerület Obuda-Békásmegyer Önkormányzata ÉTDR  
(településkép)

Építési és Közlekedési Minisztérium (Országos Építészeti Tervtanács, országképi véleményezés) ÉTDR



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/ETDR-2601/1354-1/2025  
ETDR azonosító: 202400074121  
ETDR iratazonosító: IR-000030635/2025  
Ügyintéző: Mértth Anikó  
Telefon: +36 (1) 7959008  
E-mail: [epitesugy-buda@bfkh.gov.hu](mailto:epitesugy-buda@bfkh.gov.hu)

Tárgy: Budapest III. kerület, Angel Sanz Briz út 7. szám alatti, 19333/57 helyrajzi számú ingatlan.

Új, 43 lakásos épületre, 12 iroda rendeltetési egységre, mélygarázsra, 3 db felvonó berendezésre vonatkozó építési engedély iránti kérelem ügyében

érdemi döntés.

Ügyfél neve: Graphisoft Park South II. Development Kft.  
Ügyfél címe: 1031 Budapest, Záhony utca 7.

Melléklet: -  
Hiv. szám: -

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

H A T Á R O Z A T

Graphisoft Park South II. Development Kft. (székhelye: 1031 Budapest, Záhony utca 7., cégjegyzékszám: 01-09-286800, adószám: 25743988-2-41; a továbbiakban: **Építető**) által, az építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárások elektronikus lefolytatását támogató dokumentációs rendszerben (a továbbiakban: **ÉTDR**), 2024. szeptember 26. napján előterjesztett kérelemre induló eljárásban, a Budapest III. kerület, Angel Sanz Briz út 7. szám alatti, 19333/57 helyrajzi számú, „**kivett beépítetlen**” megnevezésű, 4895 m<sup>2</sup> területű ingatlanon új, -1 pinceszint + földszint + 4 emelet vegyes rendeltetésű (1 szint mélygarázs, 2 szint iroda és lakó rendeltetésű valamint 3 szint lakó rendeltetésű, (12 iroda egységet és 43 db lakást magában foglaló) épületre; A, B, és C fevonó berendezésre vonatkozóan az

**építési engedélyt –kikötésekkel – megadom.**

Jelen építési engedélyem a BFKH Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály **tűzvédelmi szempontból** történő 30405/1199-1/2024. alt számú 2024. november 04. napján kelt épületekre, építményekre vonatkozó műszaki követelményektől eltérő műszaki megoldás alól kiadott **eltérési** engedély határozattal együtt érvényes.

**Az építési munkával kapcsolatos kikötések:**

- A tárgyi építési tevékenység vonatkozásában, az építményérték szerint, a kivitelezési tevékenység során fedezetkezelő bevonásának szükségességét vizsgálni szükséges a kivitelezési tevékenység megkezdése előtt.
- Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani.  
A Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.
- A terepszint alatti építményeket úgy kell kialakítani, hogy azok a talajvíz mozgását ne akadályozzák, az érintett térség vízháztartását kedvezőtlenül ne befolyásolják.
- A földalatti közművezetékek csak védőcsővezéssel létesíthetők.
- Víziközművek létesítése
  - Az üzemszerűen keletkező szenny- és csapadékvizek elvezetésére elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell kiépíteni.
  - Egyedi szennyvízkezelő berendezés és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető.
  - Szennyvíz szikkasztása nem megengedett.

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE  
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

Budai Építésügyi Osztály

Székhely: 1138 Budapest, Váci út 172-176.; Levelezési cím: 1012 Budapest, Logodi u. 38-40. Postafiók: 1537 Budapest, Pf.:403  
Tel.: +3617959003, +3617959014 - E-mail: [epitesugy-buda@bfkh.gov.hu](mailto:epitesugy-buda@bfkh.gov.hu) - Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)  
Hivatali kapu azonosító: KHIV ISUK EÖF ÉBEO / KRID: 422374158

- Az új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.
- A csapadékvíz elvezetését az **OTÉK** előírásai szerint kell kialakítani, azaz a telken záportározót kell létesíteni a csapadékvizek helyben tartása érdekében új épület vagy építmény építése során. A záportároló vizét szivárogtatni, szikkasztani nem szabad, az csak a telek egyenletes öntözését biztosító módon, vagy megfelelő kezelés utáni használati vízként (elsősorban WC öblítő vízként) használható fel.  
A csapadékvíz elvezetésének igazolását a használatbavételi engedély kérelem benyújtása előtt igazolni kell (**FMV** nyilatkozat).
- Emelőszerkezetes parkoló-berendezés (parkoló gép)
  - kizárólag a rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségen felüli többletférőhelyek kialakítása érdekében alkalmazható,
  - alkalmazása esetén kizárólag önálló gépjármű használatot biztosító módon telepíthető, és
  - felszínen nem telepíthető.
  - Felszíni gépjármű tároló hely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.
- A gépjárművek által igénybe vett burkolatokra jutó csapadékvizeket csak olajfogó műtárgyon keresztül szabad a közcsatornába juttatni és az olajfogó műtárgyon keresztül történő elvezetéséről gondoskodni kell.
- Az építési telek közötti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az általánosan gépjármű-forgalomra szolgáló alacsonyabb hálózati szerepet betöltő útról kell biztosítani.
- A kialakított gépjárműtárolásra szolgáló helyiség az épület megvalósítása után nem alakítható át más rendeltetési egységgé, Az ingatlanon nem szabad gépjárműtárolás céljára önálló gépjárműtárolót elhelyezni, ha a járműtárolás a meglévő épületen belül már biztosított, és az önálló gépjárműtároló a meglévő járműtároló rendeltetésének módosítása érdekében történne.
- Az épülettel egybefüggően kialakított szerkezetű, illetve a pinceszinten kialakított, épületkontúrón túl kinyúló mélygarázs feletti zöldfelületet úgy kell kialakítani, hogy annak a talajtakaró vastagságával együtt számított felső síkja ne haladja meg az eredeti terepszinthez képest az 1,0 métert.
- A tárgyi ingatlan területén lakórendeltetés is elhelyezhető, az Angel Sanz Briz út felőli épületraktus földszinti és első emelete kivételével.
- A Ripka Ferenc utcával határos **Vi-2/3 és a Vi-2/4** építési övezeti területén új épület építésének feltétele, hogy a közlekedési rendszernek legalább az alábbiaknak kell megfelelnie az új épület használatbavételkor:
  - a) a közösségi közlekedés biztosítása a várható utasforgalmi igényeknek megfelelő teljesítő képességgel, a tervezett épület telke és a megállóhely között mért legfeljebb 300 m-es gyaloglási távolsággal,
  - b) az Angel Sanz Briz út Auchan áruházi csomópontjának bővítése a várható gépjármű forgalmi igényeknek megfelelően, jelzőlámpás forgalomirányítással, a Záhony utcai csomópontig 2x2 sávós keresztmetszettel, és
  - c) az egyes építési telkek megközelítését biztosító gyűjtő és kiszolgáló utak megléte.
- Oldalkertben és előkertben feltöltés nem engedélyezhető.
- A lehajtó mérete szabadban: 15 % épületen belül 17 % lehet.
- A lakásokhoz kialakított tárolók nem lakásból történő megközelítését biztosítani kell, a tárolókat megszüntetni nem lehet.
- A telken vagy közterületen szennyezett talaj átmenetileg sem tárolható, annak kitermelése után a folyamatos elszállításáról a terület tulajdonosa köteles gondoskodni.
- Az épület +/-0,00 m relatív szintje a felelős tervező által megadott adatok alapján 105,20 mBf (Balti felett).
- Az épület szerkezetei a terepszint alatt és felett és a szerkezetek esetleges lehorgonyzása sem nyúlhatnak át a szomszédos ingatlanra, annak beépíthetőségét és a védművet nem korlátozhatja.
- A munkagödör lehatárolása a záradékolt tervek alapján készített kiviteli terv alapján készülhet.

- A munkagödör és a munkaterület lehatárolást úgy kell elvégezni, hogy az a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű és biztonságos használatát és a beépíthetőségét ne korlátozza.
- A tervezett építési tevékenységet csak kiviteli tervek alapján és folyamatos statikai művezetés mellett lehet végezni.
- A gépjármű tárolóban a visszafordulás lehetőségét biztosítani kell.
- A felhajtó meredeksége a kültérben nem érheti el a 15 %-ot. A rámpa szélességét az OTÉK 6. számú melléklete előírásai szerint kell kialakítani, attól eltérni a kivitelezés során nem szabad.
- A szomszédos épületektől az OTÉK 35. és 36. § által előírt tűztávolságot be kell tartani, betartását az FMV ellenőrzi, az erre vonatkozó nyilatkozatának a használatbavételi engedély kérelem benyújtásáig rendelkezésre kell állnia.
- A lépcsők, erkélyek, teraszok rámpák lejtők kialakításánál az OTÉK előírásai szerint kell végezni, az ingatlan teljes területén a leesés és kiesés elleni védelmet az épületeken belül és kívül, a támfalakon, valamint a terep kialakításával létrejött szintkülönbségek esetén is biztosítani kell.
- A klímaberendezés vagy hőszivattyú kültéri egysége csak építési helyen belül helyezhető el.

#### **Kertészeti munkarésszel kapcsolatos kikötések:**

- Jelen engedély fakivágásra nem jogosít, azt a területileg illetékes önkormányzattól kell kémi.
- A „Megtartandó értékes facsoport, faállomány” és „Megtartandó értékes faegyed” a külön jogszabályban szabályozott közterületi faegyedek kivételével
  - a) csak élet-, egészség- és vagyonvédelmi okokból, továbbá az árvízi védekezés számára szükséges helyigény biztosítása céljából vágható ki;
  - b) egyéb okból csak akkor lehet kivágni faegyedet a jelölt területen, amennyiben részletes dendrológiai vizsgálatok alapján a faegyed nem tekinthető értékesnek.
- Az **Vi-2** jelű építési övezetek telkein a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy az előírt legkisebb zöldfelület minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-re legalább egy fa jusson.
- Az 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű új épületek lapostetős részének legalább 50%-án legalább egyszintes növényállományú, extenzív zöldtetőt kell létesíteni.
- A tárgyi ingatlan *„Telek zöldfelületként fenntartandó része”*
  - a) nem elkeríthető,
  - b) azon épület nem helyezhető el, és
  - c) a burkolt felületek aránya
    - ba) közhasználatú rekreációs rendeltetés elhelyezése esetén legfeljebb 40%;
    - bb) egyéb esetben legfeljebb 20% lehet.
- Az építkezés ideje alatt az ingatlan területén meglévő, megmaradó fák védelmét biztosítani kell.
- Amennyiben a kertrendezése során kertészeti tervdokumentációban szereplő burkolat kialakítástól eltérnek, a használatbavételre vonatkozó eljárást megindító kérelem benyújtásának időpontjáig megvalósulási kertészeti tervdokumentációt (megvalósult zöldfelület, burkolt felület ábrázolása, telepített fák helye, zöldfelület számítás) kell benyújtani, mely igazolja a zöldfelület kialakítás szabályosságát.
- A telken belüli fateleptetés és zöldfelület kialakítás elvégzésének határideje a használatbavételre vonatkozó eljárást megindító kérelem benyújtásának időpontja.
- Az építtető felel azért, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg.

- Az építmény elhelyezése során biztosítani kell a környezetvédelem és természetvédelem sajátos követelményeit és érdekeit.

A tervezett liftek paraméterei:

	<b>A</b>	<b>B</b>
Felvonó jellege	személyfelvonó	személyfelvonó
Teherbírása	1000 kg – 13 személy	1000 kg – 13 személy
Sebesség	1,0 m/s - szabályozott	1,0 m/s - szabályozott
Emelőmagasság	16,38 m	16,38 m
Szintek beszállóhelyek	6/6 – (pince1, fsz, 1-4 em.) egyoldali	6/6 – (pince1, fsz, 1-4 em.) egyoldali
Használat	mindenki által	mindenki által
Vezérlés	le-fel gyűjtő DUPLEX	le-fel gyűjtő DUPLEX
Meghajtás jellege	Villamos, felsőgépes, gépteres	Villamos, felsőgépes, gépteres
	<b>C</b>	
Felvonó jellege	személyfelvonó	
Teherbírása	1000 kg – 13 személy	
Sebesség	1,0 m/s - szabályozott	
Emelőmagasság	16,38 m	
Szintek beszállóhelyek	6/6 – (pince1, fsz, 1-4 em.) egyoldali	
Használat	mindenki által	
Vezérlés	le-fel gyűjtő DUPLEX	
Meghajtás jellege	Villamos, felsőgépes, gépteres	

A tervezett épület hasznos alapterülete:

	<b>lakás/iroda m2</b>	<b>garázs m2</b>	<b>közös helyiségek m2</b>	<b>összesen m2</b>	<b>terasz/erkély m2</b>
-1 Pincszint		1950,27	303,82	<b>2254,09</b>	
A-Fsz közös			89,97		
A-Fsz lakás	87,77				
A-Fsz lakás	57,77				
A-Fsz Iroda	72,40				
A-Fsz Iroda	67,77				
B-Fsz közös			89,80		

B-Fsz Iroda	72,4				
B-Fsz Iroda	67,77				
B-Fsz lakás	61,87				
B-Fsz lakás	45,63				
B-Fsz lakás	82,14				
C-Fsz közös			53,38		
C-Fsz Iroda	66,44				
C-Fsz Iroda	58,68				
C-Fsz Iroda	32,63				
C-Fsz lakás	56,25				
C-Fsz lakás	83,79				
<b>Földszint Összesen</b>				<b>1227,45</b>	
A-I.em közös			24,42		
A-I.em iroda	67,57				19,31
A-I.em lakás	87,56				22,91
A-I.em lakás	57,73				12,11
A-I.em lakás	80,15				16,35
A-I.em iroda	76,62				20,15
B-I.em közös			23,38		
B-I.em iroda	83,07				19,31
B-I.em lakás	103,96				22,33
B-I.em lakás	84,26				18,64
B-I.em iroda	60,98				19,35
C-I.em közös			12,40		
C-I.em iroda	101,13				13,67
C-I.em lakás	90,17				19,08
C-I.em iroda	79,19				18,49
					14,82
<b>I.emelet összesen</b>				<b>1032,59</b>	<b>236.52</b>
A-II.em közös			24,42		
A-II.em lakás	67,56				19,31
A-II.em lakás	87,56				22,91
A-II.em lakás	57,73				12,11

A-II.em lakás	80,15				16,35
A-II.em lakás	76,62				20,15
B-II.em közös			23,38		
B-II.em lakás	82,85				19,31
B-II.em lakás	103,96				22,33
B-II.em lakás	84,26				18,64
B-II.em lakás	60,98				19,35
C-II.em közös			12,40		
C-II.em lakás	100,85				13,67
C-II.em lakás	90,17				19,08
C-II.em lakás	78,87				18,49
					14,82
<b>II.emelet összesen</b>				<b>1031,83</b>	<b>236,52</b>
A-III.em közös			24,42		
A-III.em lakás	67,56				19,31
A-III.em lakás	87,56				22,91
A-III.em lakás	57,73				12,11
A-III.em lakás	80,15				16,35
A-III.em lakás	76,69				20,15
B-III.em közös			23,38		
B-III.em lakás	82,85				19,31
B-III.em lakás	103,96				22,33
B-III.em lakás	84,26				18,64
B-III.em lakás	60,98				19,35
C-III.em közös			12,40		
C-III.em lakás	100,85				13,67
C-III.em lakás	90,17				19,08
C-III.em lakás	78,87				18,49
					14,82
<b>III.emelet összesen</b>				<b>1031,83</b>	<b>236,52</b>
A-IV.em közös			12,55		
A-IV.em lakás	83,00				65,64
A-IV.em lakás	134,11				85,35

B-IV.em közös			12,05		
B-IV.em lakás	77,63				61,57
B-IV.em lakás	105,04				60,54
					16,25
C-IV.em közös			5,69		
C-IV.em lakás	152,08				76,73
					19,38
IV.emelet összesen				582,35	385,46
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>7160,14 + 1095,02 (erkély/terasz)</b>				

**Az eljárás illetékmentes, egyéb eljárási költség nem keletkezett.**

**Előzetes eltérési engedélyek:**

**BFKH Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály 30405/1199-1/2024.alt számú 2024. november 04. napján kelt építmények tűzvédelmi létesítési követelmények alóli tűzvédelmi szempontból történő eltérés engedélye:**

„A Graphisoft Park South II. Development Kft. (székhely: 1031 Budapest, Záhony utca 7.) képviseletében eljáró Fireeng Kft. (székhely: 2724 Újlengyel, Petőfi Sándor utca 48., a továbbiakban: Kérelmező) által benyújtott, épületekre, építményekre vonatkozó tűzvédelmi létesítési követelmények alóli eltérési engedélyezési kérelmére tűzvédelmi szempontból

engedélyezem

az 1033 Budapest, Ángel Sanz Briz út 7. (hrsz.: 19333/57.) szám alatti ingatlanon tervezett lakóépület kialakítása során, a két épületrészben létesülő 15 m-nél magasabb átriumok védelmére – nem számíttással igazolt – természetes hő- és füstelvezetés létesítését.

Az általános előírásoktól eltérő kialakítás ellensúlyozására, az alábbi, a biztonságot tűzvédelmi szempontból javító műszaki megoldást kell alkalmazni:

1. az épületrészek átriumainak védelmére létesített természetes hő- és füstelvezetés légpótló és elvezető felületeit, az átrium alapterületének 4,5 %-ára kell méretezni.

**Határidő:** Az épület használatbavételi engedélyezési eljárásnak időpontja, majd azt követően folyamatosan.

A határozat nem, vagy nem megfelelő végrehajtása esetén az eltéréssel érintett jogszabályi előírás lép életbe, az abban meghatározott követelményeket kell teljesíteni. A határozat ellen fellebbezésnek helye nincs, az a közléssel véglegessé válik.

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

Jogi képviselő nélkül eljáró magánszemély a keresetlevelet Budapest Főváros Kormányhivatalánál (a továbbiakban: BFKH) nyújthatja be, a Fővárosi Törvényszéknek címezve. A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján 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 keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására nincs halasztó hatálya.

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

*Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése, a halasztó hatály feloldása, ideiglenes intézkedés, illetve előzetes bizonyítás elrendelése.*

*A bíróság elrendelheti annak részleges vagy teljes halasztó hatályát. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható, és egyéb módon sem hatályosulhat.*

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

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

*Perbeállítás csak a keresetlevélben, a védíratban, 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.*

### **Szakhatóságok megkeresésére adott szakhatósági állásfoglalások és kikötései:**

**A vízügyi szakkérdéshez az alábbi kikötésekkel járulok hozzá:**

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 tilos a szennyező anyagnak, illetve az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlásuk esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyagnak a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan érzékeny területen a felszín alatti vízbe történő közvetett bevezetése.
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 munkaterületen esetlegesen elfolyó szennyezőanyagot haladéktalanul fel kell itatni, össze kell gyűjteni és a felszíni és felszín alatti vizek szennyeződhetőségének kizárására alkalmas gyűjtőedényben kell tárolni az elszállításig.

10. Káresemény, havária bekövetkezte esetén a szakszerű kárenyhítést szolgáló intézkedéseket azonnal meg kell tenni és biztosítani kell a felszín alatti vizek maximális védelmét. A terület eredeti állapotának visszaállításáról gondoskodni kell.

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

12. A közcsonornába vezetett szennyvíz és a közterületi elvezető rendszerbe vezetett csapadékvíz minősége nem haladhatja meg a vonatkozó jogszabályban előírt küszöbértékeket.

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

14. A használatbavételi engedély kérelemhez csatolni kell

- a műszaki átadás-átvételi eljáráson felvett jegyzőkönyvet,
- a felelős műszaki vezető nyilatkozatát arról, hogy a kommunálistól eltérő minőségű szennyvizek és csurgalékvizek közcsonoma-hálózatba vezetését megelőzően előkezelő berendezés beépítésre került-e, beépítés esetén kérem a gyártó és típus megadását is,
- a vízi közmű üzemeltetők (ivóvíz, szennyvíz, csapadék) kivitelezést elfogadó, használatba vételhez hozzájáruló nyilatkozatát.

Felhívom a figyelmet az alábbiakra:

– A területen keletkező, kommunálistól eltérő szennyvizek (parkoló csurgalékvizei) tisztítására beépítésre kerülő ÉME engedéllyel vagy CE megfelelőségi jelöléssel előtisztító berendezésre 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 a kibocsátási engedély a vízügyi hatóságtól kérhető.

– A kibocsátási engedély a vonatkozó jogszabály szerint előírt tartalmú dokumentáció csatolásával kérhető a Vízügyi Hatóságtól.

– 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.

**A tűzvédelmi szakkérdéshez az alábbi kikötésekkel járulok hozzá:**

1. A kivitelezés során olyan építési célú anyagok, késztermékek és berendezések építhetők be, amelyek külön jogszabályban meghatározott megfelelőség igazolással vagy Eurocode tűzállósági méretezési igazolással rendelkeznek. A kivitelezés során alkalmazott anyagok, késztermékek és berendezések tűzvédelmi megfelelőségét igazoló iratokat a használatbavételig be kell mutatni.

2. A kivitelezői nyilatkozatokat, a felelős műszaki vezető vagy kivitelező által tett beépítési nyilatkozatot, a tűz- és füstgátló nyílászárók beépítését végző személyek tűzvédelmi szakvizsga bizonyítványát a használatbavételig be kell mutatni.

3. Az épületek kiürítési útvonalain biztonsági világítást és menekülési útirányt jelző rendszert kell létesíteni.

4. Minden szellőzőrendszert úgy kell kialakítani, hogy a füst és a tűz áttérjedését 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 lépcsőházak kialakítását a kivitelezés megkezdése előtt igazolható 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 villamos leválasztásának módjait, helyét, az áramtalanító tablók kialakítását a kivitelezési munkálatok megkezdése előtt igazolható módon egyeztetni kell.

11. 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 100 m-es körzetén belüli tűzcsapok egyidejű működésével kell elvégezni.

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.

**Az örökségvédelmi szakkérdéshez kikötés nélkül hozzájárulok.**

**Felhívom az Építtető figyelmét, hogy engedélyem csak az épület létesítésére vonatkozik, az épületet ellátó közművek létesítését BFKH Örökségvédelmi Osztálynál külön engedélyeztetni kell!**

**A műszaki szakkérdés vizsgálata során a tervezett épület megvalósításához az alábbi kikötésekkel járulok hozzá:**

1. A létesítmény használatbavételi engedélyezési eljárása során műszaki biztonsági szakkérdést vizsgálni kell.

2. Az új felvonó berendezése használatbavételi dokumentációjához csatolni kell a Felvonó rendelet szerinti használatbavételi alkalmassági nyilatkozatokat.

3. A felvonó használatbavételi dokumentációjához csatolni kell a berendezések karbantartására kötött érvényes karbantartási-, javítási szerződés másolatát.

**Figyelemfelhívás a mérésügyi szakkérdés vonatkozásában:**

1. Az elkészült felvonó berendezést használatba venni csak az engedélyező hatósághoz benyújtott kérelem alapján megszerzett használatbavételi engedély birtokában lehet.
2. Az engedélyezési záradékkal ellátott tervől (Szabó Tamás felvonótervező: F-T 02 – 01579-; tervszám: X1142 - 224; X1143-224; X1144-224;) eltérni csak előzetes engedélyem alapján szabad.
3. A létesítmény használatba vételkor a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásain kívül a külön rendeletben előírt műszaki biztonsági engedélyezési és vizsgálati eljárások lefolytatását kell Hatóságomtól kérelmezni!

**Az ügyi szakkérdés vizsgálata során a tervezett épület megvalósításához az alábbi kikötésekkel járulok hozzá:**

1. A Budapest Közút Zrt. Forgalomtechnikai Kezelői Főosztály 2024. szeptember 27-én kelt, BPK/26407-2/2024 iktatószámú hozzájárulásaiban tett kikötéseket maradéktalanul teljesíteni kell.
2. A tervezett tevékenységhez szükséges parkolást telken belül kell biztosítani, ahhoz a közút területe nem vehető igénybe.
3. Az építés során az útpálya és a járda nem vehető igénybe tárolási, rakodási célokra. A közút területének nem közlekedési célú igénybevételéhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges (a Fővárosban a közútkezelő mellett a közút forgalomtechnikai kezelőjének is minden esetben nyilatkoznia kell.)
4. Reklámtábla (reklámcélú berendezés) közterületen csak a közútkezelő hozzájárulásával helyezhető el úgy, hogy az a közlekedés biztonságát ne veszélyeztesse, a láthatóságot ne akadályozza.
5. Az építés során a közutat, közúti jelzéseket megrongálni, beszennyezni, a közútra a közlekedés biztonságát vagy zavartalanágát hátrányosan befolyásoló tárgyat kitenni nem szabad.
6. A közút, a közforgalom elől el nem zárt magánutak építése engedélyköteles tevékenység, arra a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező közlekedési hatóságtól – az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012. (V. 10.) Kormányrendelet szerinti kérelem és mellékleteinek benyújtásával – engedélyt kell kérni. Az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII.21.) KM rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja alapján új gyalogosátkelőhely kijelöléséhez a közlekedési hatóság engedélye szükséges.
7. A tárgyi épületek használatba vételének feltétele a kapcsolódó közlekedési létesítmények megvalósítása.
8. A használatbavételi engedély kérelemhez mellékelni kell a közút- és forgalomtechnikai kezelő szervezetek használatbavételre vonatkozó nyilatkozatait és a megvalósulási tervlapot, valamint a tárgyi épületekhez kapcsolódó engedélyköteles közlekedési létesítmények esetében csatolni kell a forgalomba helyezési engedély kérelem közlekedési hatósághoz történt benyújtásának igazolását.

**A népegészségügyi szakkérdés vizsgálata során a tervezett épület megvalósításához az alábbi kikötésekkel járulok hozzá:**

1. Az építkezés során keletkezett termelési (nem veszélyes), települési (kommunális) szilárd hulladékot és a veszélyes hulladékot elkülönítve kell gyűjteni, megfelelő ártalmatlanításukról jogszabályi előírásoknak megfelelően gondoskodni szükséges.
2. Az építkezés teljes ideje alatt az ott dolgozó munkavállalóknak biztosítani kell folyamatosan az illemhely használatának lehetőségét, illetve annak a helyiségnek a folyamatos tisztán tartását és ürtését.
3. Az iroda-rendeltetési egységben a műleírás szerinti kialakított teakonyha felel meg a közegészségügyi feltételeknek, ám ha a kialakításkor mégse mosogatógép kerül beszerelésre, úgy a kézmosó mellé kétmedencés mosogatót javasolt kialakítani.
4. Az épület méretét és rendeltetési egységeit (iroda, lakó-egység, lobby és Penthouse lakás rendeltetési egység) figyelembe véve a takarításhoz megfelelő számú takarítószer tároló kialakítása szükséges, melyhez hideg-meleg vízvételi és kiöntési lehetőséget kell biztosítani kell, ezt légbeszívó

szelepes csaptelleppel kell ellátni. A takarításhoz felhasznált vegyszerek zárt helyen való tárolását meg kell oldani.

5. A természetes szellőzéssel nem rendelkező helyiségek megfelelő szellőztetéséről gondoskodni szükséges
6. A kialakítani kívánt épületben keletkező hulladéktárolóban a takarításához kialakított vízvételi és kiöntő helyet tömlővéges, légbeszívó szeleppel ellátott hideg+meleg vízvételi lehetőséggel kell biztosítani. A helyiség hatékony szellőzéséről illetve szellőztetéséről gondoskodni kell.
7. Gépjárműtárolóban keletkező csurgalékvíz elvezetésére a padlóösszefolyót homok-, továbbá benzin- és olajfogó műtárggyal szükséges ellátni, takarítógép használata esetén a vízvételről, és leeresztési lehetőségről gondoskodni szükséges.
8. A belső terű helyiségek hatékony szellőzését biztosítani szükséges és a használatbavételi engedélyezéshez légbeszabályozási jegyzőkönyvet kell benyújtani.
9. A vízvezeték rendszert üzembe helyezés előtt fertőtleníteni, mintavételezni kell. A használatbavételhez strangonként, 30 napnál nem régebbi ivóvíz minőségű vízminta eredmény szükséges. A vizsgálatot akkreditált mintavevővel és akkreditált laboratóriummal kell elvégeztetni, az eredményt a Hivatalnak be kell mutatni.

**A környezetvédelmi szakkérdés vizsgálata során a tervezett épület megvalósításához az alábbi kikötésekkel járulok hozzá:**

A tárgyi tervezett épülethez építőipari kivitelezési tevékenysége során a kiporzás megakadályozása céljából az alábbi feltétellel járulok hozzá:

- 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.

A környezetvédelmi szakkérdés során az alábbiakat vizsgáltam

- 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, ex lege védett természeti területet, illetve természeti értéket nem érint. Továbbá a terület nem képezi részét a barlang felszíni védőövezetének sem.

- 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.

Környezetvédelmi Hatóság hatáskörébe tartozó légszennyező pontforrás nem létesül. Az épület fűtési és hűtési energiaigényét levegő-víz hőszivattyú biztosítja

A kivitelezési munkák során diffúz porszennyezés következhet be, így a diffúz forrásra vonatkozó levegővédelmi követelményeket az építtetőnek teljesíteni kell

Az építési tevékenység során keletkező építési hulladékok elszállításakor a közúti jármű üzemeltetője a szállított anyag által okozott levegőterhelés megelőzéséről gondoskodni köteles

- Az építmény zajkibocsátása, illetve a környezeti zaj- és rezgés elleni védelem követelményeinek való megfeleltetés kérdése.  
Az tervezett épület vonatkozásában sem az építési tevékenység, sem az üzemeltetés vonatkozásában zajvédelmi szempontból a Környezetvédelmi Hatóság nem rendelkezik hatósági jogkörrel.
- Annak vizsgálata, hogy az építési tevékenység és az építményben folytatott tevékenység kapcsán jelentős környezeti hatások feltételezhetők-e.

Az épületben folytatott tevékenység nem tartozik a vizsgálatot kiváltó rendelet hatálya 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.

#### **Tájékoztatás a használatbavételi engedély kérelem benyújtásakor környezetvédelmi szempontból vizsgálandó munkarészekre vonatkozóan:**

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 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 az előírt mértéket akkor az 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 rendelet vonatkozó 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 rendelet előírásait be kell tartani.

A tevékenység során keletkező hulladékokkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekre vonatkozó előírásokat a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló rendelet tartalmazza.

#### **Településképi vélemény:**

Az Építési és Közlekedési Minisztérium Országos Építészeti Tanácsa a 2024. szeptember 19. napján megtartott ülése alapján, a 2024. szeptember 25. napján kelt, EPAT/7092-1/2024/ÉPFO számú tervtanácsi véleményével, a tervezett épület tervdokumentációját **engedélyezésre ajánlotta.**

### Általános előírások:

#### Az engedély hatálya:

Jelen engedély hatályának kezdő időpontja a döntés véglegessé és végrehajthatóvá válásának a napja. 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 alkalmassá kell válnia.

#### Felhívom építtető figyelmét, hogy az engedély hatálya nem hosszabbítható.

#### Általános figyelmeztetések, tájékoztatások:

Felhívom építtető figyelmét, hogy építési tevékenységet – az építési engedély vagy az építési bejelentés nélkül végezhető építési munkák kivételével – csak a végleges építésügyi hatósági engedély és az ahhoz tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építésügyi-műszaki dokumentáció birtokában és annak megfelelően, az engedély hatályának időtartama alatt, továbbá saját felelősségére végezhet.

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

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

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

Az engedélyt az építtető jogutódja csak akkor használhatja fel, ha a jogutódlást tudomásul veszi az építésügyi hatóság és erről a kilépő és a belépő építtetőt értesíti.

Az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet hatálya alá eső új és nem közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű épület esetén:

a 2023. október 31-ét követően benyújtott építési engedély iránti kérelem esetében a 2024. június 30-át követően benyújtott használatbavételi engedély iránti vagy használatbavétel tudomásulvétele iránti kérelem esetében az épületnek teljesítenie kell a közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaszintet, mely során megfelel a használatbavételi engedély iránti vagy használatbavétel tudomásulvétele iránti kérelem benyújtásakor hatályos miniszteri rendelet közel nullás követelményeinek, továbbá amennyiben a tanúsítvány szerint a közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényűként engedélyezett épület nem felel meg a miniszteri rendelet hatályos közel nullás követelményeinek, a TNM rendeletnek az építési engedély kérelme benyújtásának napján hatályos közel nullás követelményeinek való megfelelés is igazolható és alkalmazható az abban foglalt számítás szerint.

Felhívom Építtető figyelmét, hogy meglévő épület bővítése vagy energiamegtakarítási célú felújítása esetén az építési-szerelési munkával érintett gépészeti rendszereknek meg kell felelniük a külön jogszabályban rögzített követelményeknek, bővítéssel létesített vagy energiamegtakarítási célú felújítással érintett szerkezetének meg kell felelnie, a külön jogszabályban rögzített, a határoló- és nyílászáró szerkezetek hőátbocsátási tényezőire vonatkozó követelményeknek, jelentős felújítása vagy olyan bővítése esetén, ahol a bővítés mérték

e meghaladja a bővítendő épület hasznos alapterületének 100%-át, az épületnek – a fentiekén túl – meg kell felelnie a külön jogszabályban meghatározott, az épületek nyári túlmelegedésének kockázata, az épületgépészeti rendszerre vonatkozó előírások, a hőveszteség tényező követelményértékeire és az összesített energetikai jellemző követelményértékére vonatkozó követelményeknek.

Az építtetőnek a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásáig az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló kormányrendelet hatálya alá tartozó épületek esetében az energetikai tanúsítványt az Országos Építésügyi Nyilvántartásban (a továbbiakban: OÉNY) fel kell töltenie.

Használatbavételi engedély iránti kérelem előterjesztésével egyidőben a földhivatal által hatályos záradékkal ellátott, a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez külön jogszabályban előírt változási vázrajzot az OÉNY-be elektronikusan fel kell tölteni.

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

Az építési engedélyhez nem kötött eltérést rögzítő és meghatározott tartalmú megvalósulási dokumentációnak az elektronikus építési naplóban rendelkezésre kell állnia.

Az elektronikus építési naplóban rendelkezésre kell állnia az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendeletben (továbbiakban: Épkiv.) meghatározott esetben az építész tervező a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 173. § (5) bekezdése szerinti hozzájáruló nyilatkozata, ennek hiányában a területi építész kamara Méptv. 173. § (6)–(8) bekezdése szerinti nyilatkozata.

A kivitelezési dokumentáció tartalma nem térhet el a végleges építésügyi hatósági engedélyben és a hozzá tartozó, jóváhagyott és engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól. Ennek betartásáért a felelős tervező és az építtető felel.

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

A végleges építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól a kivitelezés során, eltérni azonban (a módosítással érintett kivitelezési munkák megkezdése előtt) csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével, módosított építési engedéllyel lehet, ha az az építmény külső alaprajzi méretét, beépítési magasságát, telken belüli elhelyezkedését, szomszédos épülettel határos falát, alapozását vagy tetőszerkezetét megváltoztató építési tevékenységgel jár.

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

Az engedélyezett építési tevékenységtől eltérni – ha az eltérés az épület külső megjelenését az építőanyag használatában, színezésében, a nyílászárók elhelyezésében megváltoztatja – a tervező hozzájárulásával lehet.

Továbbá amennyiben az építési engedélytől építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységgel térnek el,

- a) 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, továbbá
- b) meglévő épület bővítése esetén a bővítményre – vagy ha a bővítés mértéke meghaladja a bővítendő épület hasznos alapterületének 100%-át, a teljes épületre – készített, a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben meghatározott számítással vagy energetikai tanúsítvánnyal igazoltan az építési engedélyhez tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglalt energetikai jellemzőknek vagy a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtása napján hatályos 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben meghatározott követelményeknek kell a bővítménynek vagy az épületnek megfelelnie.

**Az építési engedély módosítása esetén az engedély hatálya megegyezik az építési engedély hatályával.**

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

A korábban ismeretlen, régészeti nyilvántartásban nem szereplő területen végzett **kivitelezés során régészeti emlék és lelet, vagy annak tűnő tárgy előkerülése esetében** a felfedező, a tevékenység felelős vezetője, az ingatlan tulajdonosa, az építtető vagy a kivitelező köteles az általa folytatott **tevékenységet azonnal abbahagyni és arról – az engedélyező építésügyi hatóság útján – haladéktalanul tájékoztatni a Budapesti Történeti Múzeumot.**

**Az építtető felel:**

- a) az építőipari kivitelezési tevékenység megvalósításához szükséges hatósági engedélyek megszerzése, bejelentések megtétele, szerződések megkötése,
- b) a tervező kiválasztása, jogszabályban meghatározott esetekben a tervező kiválasztására tervpályázati eljárás lebonyolítása, a tervezői művezetés biztosítása,
- c) az Épkiv. 22. § (2)–(6) bekezdésében és az 1. mellékletben meghatározott tartalmú kivitelezési dokumentáció meglétéről való gondoskodás, az abban foglaltak betartatása,
- d) a vállalkozó kivitelező által az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének biztosításáról szóló értesítés építési naplóban történő rögzítésétől – a felek eltérő megállapodásának hiányában – számított legkésőbb három munkanapon belül az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének elvégzése és bejegyzése az építési naplóba, ha építési műszaki ellenőrt nem kell megbízni, vagy építési műszaki ellenőr egyébként nem kerül megbízásra,
- e) az e-építési napló ellenőrzése,
- f) a műszaki átadás-átvételi és az építési munkaterület átadás-átvételi eljárásában való részvétel,
- g) az igazoltan elvégzett teljesítések pénzügyi elszámolásának ellenőrzése,
- h) az Épkiv. 17. § (2) bekezdés szerinti esetben gondoskodni az építtetői fedezetkezelő közreműködéséről,
- i) az Épkiv. 16. § (3) bekezdés p) pontja esetében a teljesítésigazolás kiállítása és a fővállalkozó kivitelező által számlázható összeg meghatározása, továbbá ezeknek – a fővállalkozó kivitelező által megküldött teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül – a fővállalkozó kivitelező, valamint építtetői fedezetkezelő közreműködése esetében az építtetői fedezetkezelő részére történő megküldése,
- j) a fővállalkozó kivitelező építési naplóban történő azonnali értesítése, ha a kivitelezési szerződésben meghatározott, de még el nem kezdett kivitelezési szakasz ellenértékének rendelkezésre álló fedezete olyan mértékben csökkent, ami nem elegendő a még hátra lévő szerződés szerinti vállalkozói díj teljesítésére,
- k) a fővállalkozó kivitelezővel az e-építési naplóban a többletmunka, pótmunka igényét közölni,
- l) az Épkiv. 5. § (7) bekezdése szerinti tájékoztatás megtétele,
- m) a teljesítésigazolás alapján kiállított számla kifizetése a fővállalkozó kivitelező részére,
- n) a Méptv. 173. § (6)–(8) bekezdésében meghatározott esetben a területi építész kamara által kiállított, nyilatkozat e-építési naplóba való feltöltése,

o) a záradékolt építészeti-műszaki dokumentációtól való eltérés esetén a megvalósult állapotot ábrázoló építészeti-műszaki dokumentáció (a továbbiakban: megvalósulási dokumentáció) elkészítéséről való gondoskodás, és annak az e-építési napló tervnaplójába való feltöltése,

p) ha e rendelet a szervizkönyv kötelező vezetését írja elő, a szervizkönyv vezetése, ha az építmény használatbavételét a hatóság engedélyezte vagy tudomásul vette,

q) építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén az elektronikus fedezetkezelői nyilvántartásban a felelősségi körébe tartozó nyilvántartás-kitöltési kötelezettség teljesítése,

r) építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén az elektronikus fedezetkezelői nyilvántartásban és az e-építési naplóban a fővállalkozó kivitelező nevének vagy megnevezésének, az általa vállalt építési tevékenység adatainak azonosságáról gondoskodni, valamint

s) a beruházáslebonyolító megbízása, ha az Épkiv. rendelet kötelezően előírja annak részvételét.

#### **A kivitelező felel:**

##### **1. az építőipari kivitelezési tevékenység**

a) megkezdése előtt annak vizsgálata, hogy az építési tevékenység megkezdésének jogszabályban meghatározott feltételei teljesülnek-e,

- az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért és folytatásáért, kivitelezői jogosultságának meglétéért,
- az építtető által rendelkezésére bocsátott, hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban előírtak betartásáért és betartatásáért,
- az elvégzett szakmunkák eredményeként létesült szerkezetek, berendezések, építmény, építményrész rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságáért,

b) megkezdésekor az építtetőtől – alvállalkozó kivitelező esetében a megrendelő vállalkozó kivitelezőtől – az építési munkaterület átvétele, annak vizsgálata, hogy a szükség szerinti lőszermentesítése megtörtént-e,

2. az e-építési napló megnyitása az e rendeletben meghatározottak szerint,

3. az építési munkaterületen képződött építési-bontási hulladék mennyiségének és típusának folyamatos vezetése az e-építési naplóban,

4. annak folyamatos ellenőrzése, hogy alvállalkozója az elvállalt építőipari kivitelezési tevékenységben közvetlenül részt vesz-e,

5. az építés során már meglévő műemléki érték vagy régészeti emlék, előkerülő természeti, építészeti értékek megőrzése,

6. annak biztosítása, hogy az építési munkaterületen csak olyan személyek tartózkodjanak, akik a vállalkozói nyilvántartásban szerepelnek, erre jogosultsággal rendelkeznek, és az e-építési napló által igazoltan részt vesznek a napi munkában, annak ellenőrzésében és irányításában,

7. a műszaki átadás-átvételi eljárás során a berendezések, rendszerek működési próbája és a tapasztalt rendellenességek, hiányosságok megszüntetése, szükség esetén a próba megismétlése,

8. az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésével a mérési jegyzőkönyvek kiállítása, az alkalmazott építési termékek teljesítmény-nyilatkozatainak rendelkezésre bocsátása,

9. a kivitelezési szerződés szerint az építési munkaterület visszaadása az építtetőnek, alvállalkozói szerződés esetén a megrendelő vállalkozó kivitelezőnek,

10. az építési munkaterület őrzésének biztosítása,

11. az építési munkák befejeztével az építési munkaterületről való levonulás végrehajtása,

12. az általa végzett építőipari kivitelezési tevékenységre az Épkiv. 14. § szerinti nyilatkozat megtétele, ehhez a tevékenységnek megfelelő felelős műszaki vezető szakmai nyilatkozatának beszerzése,

13. építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén a fedezetkezelői nyilvántartásban a felelősségi körébe tartozó nyilvántartás-kitöltési kötelezettség teljesítése, valamint, ha az építőipari kivitelezési tevékenység megvalósításában alvállalkozóként vesz részt, a szerződése adatainak felvitele – legkésőbb az építőipari kivitelezési tevékenységének megkezdéséig – a fedezetkezelő által internetes alapon működtetett fedezetkezelői nyilvántartásba, mely adatok e-építési napló adataival való azonosságáról folyamatosan gondoskodni,

14. a saját munkájához kapcsolódó elkészült munkarészek ellenőrzése, az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének, és az építtető, az építési műszaki ellenőr felhívása alapján további vizsgálatok feltételeinek biztosítása, valamint az ellenőrzésekhez kapcsolódó tények és adatok e-építési naplóban történő rögzítése,

15. az építési tevékenység megvalósítása során legalább a kivitelezési dokumentációban meghatározott, elvárt műszaki teljesítménnyel rendelkező építési termék beépítése,

16. az Épkiv. 10. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott esetben az építész tervező, a 10/A. §-ban meghatározott esetben a „rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott” címmel rendelkező szakmagyakorló nyilatkozatának beszerzése, mely nyilatkozattételi kötelezettség elmaradása esetén az építtető értesítése az e-építési naplóban eseti bejegyzéssel,

17. a kötelező kivitelezői felelősségbiztosítás folyamatos fenntartása és az azzal kapcsolatos adminisztrációs kötelezettségek elvégzése,

18. az Épkiv. 22. § (5) bekezdés c) pontjában meghatározott esetben a daru igénybevételéről, akadályjelöléséről, valamint az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésének tervezett időpontjáról a repülőtér üzemeltetőjének tájékoztatása, amelynek megtörténtéről az e-építési naplóban eseti bejegyzést tesz,

19. a többletmunka, pótmunka műszaki szükségességét az építtetővel az e-építési naplóban közölni,

20. a kivitelezési dokumentáció építésszervezési munkarészének elkészítése.

#### **A felelős műszaki vezető felel:**

(1) Az építési munkaterületen végzett építési-szerelési munkát felelős műszaki vezető irányítja.

(2) A felelős műszaki vezető tevékenysége a vállalkozó kivitelező kivitelezési szerződésében vállalt építőipari kivitelezési tevékenységnek vagy meghatározott részének irányítására terjed ki.

(3) A felelős műszaki vezető feladata a Méptv.-ben foglaltakon túlmenően:

a) az építési-szerelési munkára vonatkozó jogszabályok (szakmai és minőségi követelmények), munkavédelmi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, örökségvédelmi, természetvédelmi, közegészségügyi és más kötelező hatósági előírások, továbbá az építésügyi hatósági (létesítési) engedélyek betartatása, azok betartásának az általa vezetett építkezésen való ellenőrzése,

b) az építési napló vezetése, ellenőrzése és lezárása, ha erre a kivitelezőtől megbízást kapott,

c) az építőipari kivitelezési tevékenység munkafolyamatainak szakszerű megszervezése,

d) az építőipari kivitelezési tevékenység során a minőségi követelmények biztosítása, a technológiai, a munkavédelmi és az egészségügyi előírások betartatása,

e) a kitérés helyességének, valamint a geotechnikai és egyéb vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése,

f) a minőségi vizsgálatok és mintavételek elvégztetése,

g) az azonnali intézkedést igénylő építési műszaki feladatok meghatározása és irányítása,

h) a kivitelezési dokumentációtól eltérő, nem építési (létesítési) engedélyköteles kivitelezésnek az építési naplóban történő feltüntetése,

i) az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor, az építési napló alapján az 5. melléklet szerinti építési-bontási hulladék nyilvántartó lap kitöltése és az építetőnek történő átadása,

j) az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően a szakterületére vonatkozó – 14. § szerinti tartalmú – szakmai nyilatkozat megtétele annak érdekében, hogy a fővállalkozó kivitelező az építési napló összesítő lapján meg tudja tenni nyilatkozatát,

k) az átadás-átvételi eljárásban, a használatbavételi eljárásban való közreműködés és az ehhez szükséges nyilatkozatok megtétele,

l) az alvállalkozói teljesítés igazolása, mely tartalmazza

la) a teljesített építőipari kivitelezési tevékenység meghatározását, mennyiségét és minőségét, a teljesítés időpontját,

lb) a teljesítésigazolás alapján számlázható összeget,

lc) a szerződésben meghatározott alvállalkozói díj és a teljesítésigazolásban megjelölt számlázható összeg eltérése esetén az eltérés indoklását,

m) az alvállalkozói teljesítésigazolás

ma) kiállítása és átadása vagy megküldése az alvállalkozó részére,

mb) rögzítése az építési naplóban,

az alvállalkozó kivitelező által megküldött, teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől – ha szerződés vagy jogszabály átadás-átvételi eljárást határoz meg, ennek lezárásától – számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül,

n) az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyiségének naprakész vezetése és az építető értesítése az e-építési naplóban eseti bejegyzéssel, ha az építési-bontási hulladék mennyisége eléri az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló jogszabályban előírt küszöbértéket,

o) annak ellenőrzése, hogy az építménybe csak a tervező által a kivitelezési dokumentációban meghatározott, a Méptv. 184. § (1)–(3) bekezdése szerinti, legalább az elvárt műszaki teljesítményű építési termék kerüljön beépítésre, és a szakszerű beépítés ellenőrzése,

p) az építési naplóban történő rögzítés mellett a tervező által a kivitelezési dokumentációban megjelölt építési termék helyett a megadottal azonos vagy annál jobb teljesítményértékű helyettesítő építési termék kiválasztása a tervező jóváhagyásával és az építető egyetértésével.

(4) A felelős műszaki vezető természetes építőanyagok és a bontott építési termékek – szükség szerint szakértővel történő – vizsgálatát követően dönt azok kezeléséről, építési célra való megfelelőségéről, ismételt felhasználhatóságáról, beépíthetőségéről. Döntését az építési naplóba be kell jegyeznie.

(5) Ha a fővállalkozó kivitelező nem vállalta el az alvállalkozó építőipari kivitelezési tevékenysége feletti felelős műszaki vezetői feladatokat, a fővállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetőjének felelőssége

a) a fővállalkozó kivitelező által végzett tényleges építési-szerelési munkák körében az (1)–(4) bekezdésben foglaltakra,

b) az alvállalkozó kivitelező által végzett építési-szerelési munkák körében

ba) a (3) bekezdés l) és m) pontjában foglaltakra,

bb) az alvállalkozó kivitelezővel, az alvállalkozó kivitelezők felelős műszaki vezetőivel és a szakági felelős műszaki vezetőkkel való együttműködésre, a velük történő egyeztetések koordinálására, tevékenységük összehangolására, és

bc) az alvállalkozói és szakági felelős műszaki vezetői nyilatkozatok alapján a használatbavételi eljáráshoz szükséges felelős műszaki vezetői nyilatkozat megadására

terjed ki.

(6) A felelős műszaki vezető tartós akadályoztatása esetén a vállalkozó kivitelezőnek gondoskodnia kell a helyettesítésről. A helyettesítés ideje alatt elvégzett építőipari kivitelezési tevékenységért a felelős műszaki vezetőt helyettesítő – külön jogszabály szerinti jogosultsággal rendelkező – személy felel.

(7) A felelős műszaki vezető egyes tevékenységek (pl. munkahelyi irányítás), illetve építési-szerelési szakterületek irányításával a tevékenységnek megfelelő – külön jogszabály szerinti – képesítéssel rendelkező személyt is megbízhat.

#### **A tervező művezető feladata**

(1) A tervezői művezető feladata, hogy

a) szakmai tudásával, tapasztalatával az építészeti-műszaki és a kivitelezési dokumentáció szerinti megvalósítást elősegítse, valamint

b) a záradékolt építészeti-műszaki dokumentációtól vagy a kivitelezési dokumentációtól való eltéréshez az építész tervezői nyilatkozat szükségességét megállapítsa, azt dokumentálja és az e-építési naplóban rögzítse.

(2) A tervező a tervezői művezetési feladatokat építési műszaki ellenőrként is elláthatja, ha arra jogosultsággal rendelkezik.

(3) A tervezői művezető nem végezhet felelős műszaki vezetői tevékenységet azon építőipari kivitelezési tevékenység esetében, ahol tervezői művezetési feladatokat lát el.

#### **Az építési műszaki ellenőr feladata:**

(1) Az építési műszaki ellenőr az építőipari kivitelezési tevékenység teljes folyamatában elősegíti és ellenőrzi a vonatkozó jogszabályok, hatósági előírások, szabványok, szerződések és a kivitelezési dokumentáció betartását.

(2) Az építető helyszíni képviselőjeként – ha a felek további feladatokról nem állapodtak meg – az építési műszaki ellenőr feladata:

a) a Méptv. 66. § (2) bekezdés d), g), h), i) és k) pontjában, valamint 70. § (5) bekezdésében meghatározottak,

b) az építőipari kivitelezési tevékenység, az építési-szerelési munka szakszerűségének ellenőrzése a végleges építési (létesítési) engedély és a hozzá tartozó jóváhagyott vagy az egyszerű bejelentés építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció alapján,

c) az építmény kitűzése helyességének, szükség esetén a geotechnikai, környezetvédelmi és egyéb felmérések, vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése,

d) az e-építési napló(k) ellenőrzése, a bejegyzések és egyéb jegyzőkönyvek ellenjegyzése, észrevételezése,

e) a hibák, hiányosságok, eltérések feltüntetése az e-építési naplóban,

f) a műszaki, illetve gazdasági szükségességből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos javaslatok megtétele az építető részére,

g) az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének elvégzése, a műszakilag indokolt további vizsgálatok meghatározása, az ellenőrzések és a vizsgálatok adatainak, valamint a szükséges intézkedések meghatározásának bejegyzése az e-építési naplóba,

h) az átadás-átvételi eljárásban való részvétel,

- i) egyes építményfajták műszaki teljesítmény-jellemzőinek ellenőrzése, a technológiával összefüggő biztonsági előírások betartásának ellenőrzése,
  - j) a beépített építési termékek teljesítmény nyilatkozatai meglétének ellenőrzése,
  - k) az építési műszaki ellenőri feladatok elvégzésének dokumentálása az e-építési naplóban,
  - l) műszaki kérdésekben az építtető döntéseinek előkészítése,
  - m) műszaki kérdésekben javaslattétel (pl. szakértő bevonására),
  - n) pénzügyi elszámolások, felmérések ellenőrzése,
  - o) teljesítésigazolás
  - oa) kiállítása és átadása vagy megküldése a fővállalkozó részére,
  - ob) rögzítése az e-építési naplóban
- a fővállalkozó kivitelező által megküldött teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől – ha szerződés vagy jogszabály átadás-átvételi eljárást határoz meg, ennek lezárásától – számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül,
- p) az építtetővel az o) pontra vonatkozó eltérő megállapodás esetén műszaki igazolás kiállítása,
  - q) a szerződésben meghatározott vállalkozói díj a számlázható összegre tett javaslat eltérése esetén az eltérés indoklása
  - r) az építés helyszínén az építőipari kivitelezési tevékenységnek a szerződésben meghatározott időközönkénti, de legalább tíz naponként ellenőrzése, és annak az e-építési naplóban történő rögzítése eseti bejegyzéssel, valamint
  - s) az Épkiv. 13. § (3) bekezdés o)–p) pontjában foglaltak teljesülésének ellenőrzése.

(3) Ha az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi, az építési műszaki ellenőr összehangolja a felelős műszaki vezetők tevékenységét és gondoskodik arról, hogy az elvégzett építési-szerelési munkák (részmunkák) vonatkozásában az egyes fővállalkozó kivitelezők által tett nyilatkozatok – az e-építési napló részeként – a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtásához rendelkezésre álljanak.

(4) Az építési műszaki ellenőr kötelező közreműködése legalább az építési beruházás induló kivitelezési munkáira vonatkozó kivitelezési szerződés megkötésétől az építési beruházás végszámla kiegyenlítéséig tart.

(5) Az építési műszaki ellenőr hiba, hiányosság megállapításáról, a terv és a szerződés szerinti teljesítést befolyásoló minden körülményről köteles az építtetőt – az építési naplóban igazoltan – haladéktalanul értesíteni.

**Az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését, valamint az építész tervező, a „rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott” címmel rendelkező szakmagyakorló és a felelős műszaki vezető e rendelet szerinti nyilatkozatának beszerzését követően a fővállalkozó kivitelező az e-építési napló összesítő lapján arról nyilatkozik, hogy**

**a) az elvállalt építőipari kivitelezési tevékenységet**

**aa) a végleges építési engedélynek vagy az egyszerű bejelentésnek és a hozzá tartozó záradékolt építészeti-műszaki dokumentációnak, valamint**

**ab) a kivitelezési dokumentációnak**

**megfelelően végezte,**

**b) a záradékolt építészeti-műszaki dokumentációtól vagy a kivitelezési dokumentációtól eltértek-e, eltérés esetén azok felsorolásával és okainak megjelölésével,**

c) az építőipari kivitelezési tevékenységet a tevékenységre vonatkozó jogszabályok, általános érvényű és eseti előírások, így különösen a statikai és az épületenergetikai követelmények, szakmai, minőségi, környezetvédelmi és biztonsági előírások megtartásával szakszerűen végezték,

d) az építőipari kivitelezési tevékenység során alkalmazott műszaki megoldás a jogszabályokban meghatározott követelményeknek megfelel,

e) a b) pont szerinti eltéréseket a megvalósulási dokumentáció tartalmazza,

f) a jogszabályban előírt egyeztetés eredményeképpen a közműellátás szakszerűen biztosított, közmuhszolgáltatás hiányában egyedi, szakszerű közműpótló létesült,

g) az építési munkaterületen képződött építési-bontási hulladék mennyisége elérte-e a jogszabályban előírt mennyiségi küszöbértéket, a vonatkozó jogszabályi rendelkezések szerint kezelték és az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor az építési munkaterületről a külön jogszabályban foglaltak szerint elszállították, valamint

h) az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban van.

A kivitelezéssel érintett ingatlanrész lehatárolását, a munkaterület megközelítését különös tekintettel az épület funkciójára, a kivitelezés megkezdése előtt, az élet és vagyonvédelemre való tekintetben, fokozott figyelemmel, az előírásoknak megfelelően biztonságosan kell elvégezni, az építési és a kivitelezési tevékenységet folytatni csak a helyi és általános érvényű szabályoknak megfelelően lehet.

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

a) az építtető nevét, megnevezését,

b) az építőipari kivitelezési tevékenység tárgyát, kezdési és várható befejezési időpontját, az építési engedély számát,

c) a fővállalkozó kivitelező megnevezését és nyilvántartási számát,

d) a tervező nevét, megnevezését,

e) építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építtetői fedezetkezelő megnevezését és elérhetőségét,

f) az építőipari kivitelezési tevékenység szerinti építési műszaki ellenőr nevét, nyilvántartási számát és névjegyzéki jelét.

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

Felhívom építtető figyelmét, hogy az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj- és rezgésterhelési határértékeket a zajtól védendő területeken a külön jogszabályban előírtak szerint be kell tartani.

Felhívom építtető figyelmét arra, hogy az engedélyezett építési munkák kivitelezése során kötelező építési műszaki ellenőrt megbízni, ha

a) az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi,

b) az építési beruházás a Kbt. hatálya alá tartozik,

c) az építőipari kivitelezési tevékenység nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy tárgyát képezi,

- d) kivitelezési tevékenység műemléki védelem alatt álló építményt érint, vagy
- e) építtetői fedezetkezelő működik közre.

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

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

b) a tervezett munka mennyisége meghaladja az 500 embemapot.

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

**Az építőipari kivitelezési tevékenységet végleges építési engedély alapján, annak hatálya alatt elektronikus építési napló (a továbbiakban: e-építési napló) készenlétbe helyezését követően lehet megkezdni.**

Az e-építési naplót az OÉNY üzemeltetője, a Lechner Tudásközpont Területi, építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: LTK) a Dokumentációs és Információs Központ üzemeltetési és Adatkezelési Szabályzatában foglaltak szerint helyezi készenlétbe az építtető kezdeményezésére, és ahhoz az építtető számára hozzáférést biztosít. Az építtető az e-építési napló készenlétbe helyezését elektronikusan az OÉNY e-építési napló alkalmazási felületén keresztül kezdeményezi az üzemeltetési szabályzatban foglaltak szerint.

**Az építési munkát megkezdni csak abban az esetben szabad, ha az építési napló megnyitásakor, a tervezett kivitelezési tevékenységhez az ingatlan tulajdonosai hozzájárultak.**

**Felhívom továbbá építtetőik figyelmét a következőkre is:**

Az építési munkaterület átadása előtt az építtető köteles az e-építési naplót, majd ezt követően az új elektronikus építési főnaplót – a vállalkozó kivitelező adatainak megadása mellett – készenlétbe helyezni.

Az építtető az e-építési napló alkalmazási felületén az építési munkaterületet átadja a vállalkozó kivitelezőnek. Az e-főnapló megnyitottá válik, miután a vállalkozó kivitelező a munkaterület átadását elfogadta. Az építési munkaterület átadását az építési naplóban – eseti bejegyzés mellett – az első e-főnaplóban rögzíteni kell, ezt követően lehet a helyszínen építési munkavégzést elkezdni.

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

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

**Az építésügyi hatóság az e-építési napló készenlétét megszünteti:**

- ha az e-főnaplót az építésügyi hatósági engedély hatályossága alatt nem 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.

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

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

- a tevékenységet a hulladékképződés megelőzésével, a keletkező hulladék mennyiségének és veszélyességének csökkentésével, a hulladék hasznosításával, környezetkímélő ártalmatlanításával kell végezni,
- **Építető az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően, a használatbavételről szóló döntés kézhezvételét követő harminc napon belül – a külön jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén – köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt építési hulladék nyilvántartó lapot, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet a környezetvédelmi hatósághoz (Pest Megyei Körmányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya, címe: 1072 Budapest, Nagydíófa u. 10-12. szám) kell benyújtani,**
- 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 építési vagy bontási hulladék mennyisége meghaladja a meghatározott mennyiségi küszöbértéket, az építető köteles az adott csoporthoz tartozó hulladékot – a hulladék további könnyebb hasznosíthatósága érdekében – a többi csoporthoz tartozó hulladéktól elkülönítetten gyűjteni mindaddig, amíg a hulladékot a kezelőnek át nem adja,
- a fenti kötelezettségének az építető köteles a keletkezés helyén vagy ha ez nem lehetséges, hulladékkezelő létesítményben eleget tenni. Az elkülönítetten gyűjtött hulladékot – amennyiben az műszakilag lehetséges – az építető az építés során felhasználja, illetőleg a települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló külön jogszabály előírásainak megfelelően a hulladékkezelőnek átadja,
- amennyiben bármely csoportban a keletkező építési és bontási hulladék mennyisége nem éri el a külön jogszabályban meghatározott mennyiségi küszöbértéket, akkor a külön jogszabályban meghatározott ártalmatlanítási szabályokat kell alkalmazni,
- amennyiben az építési és bontási hulladék mennyisége egyik csoportban sem éri el a meghatározott mennyiségi küszöbértéket, az építető mentesül az építési és a bontási hulladék nyilvántartó lap elkészítésének és benyújtásának kötelezettsége alól.

**Az építető és a kivitelező együttesen felel azért, hogy a használatbavételre vonatkozó eljárás kezdeményezéséig 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 – így az ingatlan előtti közterületen is – okozott károkat megszüntesse.**

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

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

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

Felhívom a figyelmet, hogy a fenti kötelezettség elmulasztása az illetékes rendőrkapitányságon, illetve a III. Kerületi Rendészethnél szabálysértési eljárást von maga után.

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

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

A közterület-használatra vonatkozó megállapodást Budapest Főváros III. kerület Óbuda - Békásmegyer Polgármesteri Hivatal Hatósági Irodáján kell megkötni, a közterület igénybevétele előtt.

Felhívom az építető figyelmét, hogy a **12 tonna megengedett össztömeget meghaladó tehergépkocsik közlekedéséhez a Budapest III. kerület területén közútkezelői hozzájárulás szükséges.**

**Jelen engedély nem vonatkozik burkolatbontásra**, amely kérelmet a Budapest Főváros III. kerület Óbuda - Békásmegyer Polgármesteri Hivatalba kell benyújtani. **A bontási munka csak ezen engedély birtokában végezhető.**

**A tervezett építési tevékenység befejezését követően, az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor – a használatbavétel előtt – az építtetőnek használatbavételi engedélyt kell kérnie.**

**A létrehozott építmény csak használatbavételi engedély kiadását vagy a használatbavétel tudomásulvételét követően és – a kéményseprő-ipari tevékenységről szóló törvényben meghatározott esetben – szén-monoxid-érzékelő berendezés felszerelése után használható,**

**Továbbá a tervezett építési tevékenység befejezését követően, az építmény és az abba telepített gépészeti felvonó berendezések rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor – a használatbavétel előtt – az építtetőnek használatbavételi engedélyt kell kérnie, továbbá az épület a kéményseprő-ipari közszolgáltatásról szóló törvényben meghatározott esetben szén-monoxid érzékelő berendezés elhelyezése után használható.**

Az építtetők kötelesek – a használatbavételi engedély kérelem benyújtása előtt, a kivitelezés befejezését követően – a kivitelezéssel kapcsolatban létesített felvonulási létesítményeket elbontani, és az ingatlan környezetét rendezni.

**Építményeket helyettesítő konténer csak időszakosan, kizárólag felvonulási építményként, az építkezés szükséges időtartamára helyezhető el.**

#### **Tájékoztatás az ügyféli jogállás gyakorlásának lehetőségéről és módjáról:**

**Az ügyféli jogállását csak az a szabályosan megkeresett ügyfél gyakorolhatja, aki kérelmet nyújtott be az ügyféli joga gyakorlására.**

Az értesített ügyfelek ügyféli jogait csak akkor gyakorolhatják, ha az első fokú eljárásban jelen döntésem meghozataláig nyilatkozatot tettek vagy kérelmet nyújtanak be. E tekintetben nyilatkozatnak minősült a tényállás tisztázására felhasználható tényekről, bizonyítékokról nyújtott ismeret, vagy a tanúvallomással, a szakértői véleménnyel, a helyszíni szemlén vagy az ellenőrzés során tett megállapítással kapcsolatos észrevétel.

A döntésem meghozataláig, a fentiek szerint, nem érkezett kérelem és nyilatkozat az ügyfelek részéről az ügyféli joguk gyakorlásának érvényesítésére vonatkozóan. A nyilatkozatot és kérelmet be nem nyújtott ügyfelek jogorvoslattal nem élhetnek, a határozatot csak tájékoztatásul kapják meg.

#### **Illeték:**

Az eljárás illetékmentes, egyéb eljárási költség nem keletkezett.

#### **Jogorvoslati lehetőség:**

**Jelen döntésem a közléssel végleges.**

**Felhívom a figyelmet, hogy a kérelemben foglalt tevékenység gyakorlására akkor válnak jogosulttá, ha jelen döntésem véglegessé válik, melyről külön értesítést küldök.**

**Tájékoztatom Önöket, hogy jelen döntés véglegessé válása az értesítéssel igazolható.**

**Döntésem ellen fellebbezésnek helye nincs.**

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

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

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

A perben a beadványok benyújtása és a hivatalos iratok kézbesítése elektronikus úton történik.

**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.

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 Budai Építésügyi Osztályán** (1012 Budapest, Logodi utca 38-40.) ügyfélfogadó helyiségében, ügyfélfogadási időben (hétfőn: 13<sup>00</sup> órától – 16<sup>00</sup> óráig, szerdán: 8<sup>00</sup> órától - 12<sup>00</sup> óráig és 13<sup>00</sup> órától - 16<sup>00</sup> óráig) megtekinthető.

## **I N D O K O L Á S**

Az Építető az ETDR rendszerben **BFKH** előtt 2024. szeptember 26. napján építési engedély iránti kérelmet terjesztett elő a tárgyi ingatlanra tervezett új, -1 pincszint + földszint + 4 emelet lakóépület rendeltetésű (1 szint mélygarázs, 2 szint iroda és lakó rendeltetésű és 3 szint csak lakó rendeltetésű, 43 db lakást 12 db

iroda rendeltetési egységet magában foglaló) épületre, valamint az épületben létesített 3 db felvonó berendezésre vonatkozóan.

Az építésügyi hatóság az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokban az általános közigazgatási rendtartásról szóló **2016. évi CL. törvény** (a továbbiakban: **Ákr.**) **37. § (2)** bekezdése szerint „az eljárás a kérelemnek az eljáróhatósághoz történő megérkezését követő napon indul.”

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

„A kérelemre indult építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárás esetében az ügyintézési határidő a kérelemnek a hatósághoz történő beérkezését követő első munkanapon kezdődik.”

Az Építetető kérelmére a tárgyi eljárás a BFKH előtt az **Ákr. 37. § (2)** bekezdése alapján **2024. szeptember 27.** napján indult, az ügyintézési határidő számítása az **Étv. 53/C. § (1)** bekezdésére figyelemmel is **2024. szeptember 27. napján kezdődött**, az ügyintézésre nyitva álló napok száma **35 nap** volt.

Az **Ákr. 50. § (5)** bekezdése szerint az ügyintézési határidőbe nem számít bele az eljárás felfüggesztésének, szünetelésének, az ügyfél mulasztásának vagy késedelmének és a Kormány által elrendelt igazgatási szünetnek, illetve az állami ünnepnapok időtartama.

Az **Ákr. 51. § (1)** bekezdése szerint tájékoztatom az építetetőt a határidő túllépés következményeiről:

**51. § [A határidő túllépése]**

(1) Ha a hatóság

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

b) az ügyintézési határidőt túllépi, vagy

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

Az eljárás megindulásáról az érintett ügyfeleket a **2024. október 15. napján kelt, BP/ETDR-2601/7857-21/2024** számú, **IR-000471303/2024** ÉTDR iratazonosítójú ügyfélértesítőben tájékoztattam.

Az **Ákr. 44. §-a** szerint: „Ha a kérelem a jogszabályban foglalt követelményeknek

a) nem felel meg, vagy

b) megfelel, de a tényállás tisztázása során felmerült új adatra tekintettel az szükséges, az eljáró hatóság határidő megjelölésével, a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett – ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik – egy ízben hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt.”

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló **312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** (a továbbiakban **312/2012 R.**) **11. § (1)** bekezdése szerint:

„**11. § (1)** Ha a kérelem hiányos, az építésügyi hatóság haladéktalanul, de legkésőbb az eljárás megindulásától számított öt napon belül, teljesítési határidő meghatározása és a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett hiánypótlásra hívja fel az építetetőt.”

A benyújtott építési engedély iránti kérelmet és mellékleteit megvizsgálva megállapítottam, hogy az hiányos, ezért építetetőt, a hiányok pótlására a **2024. október 15. napján kelt, BP/ETDR-2601/7857-3/2024** iktatószámú, majd a **2024. november 04. napján kelt, BP/ETDR-2601/7857-27/2024** iktatószámú végzésben hívtam fel.

Az építtető 2024. október 24. napján kérte az eljárás szünetelését, majd az eljárás folytatását 2024. december 17. napján, ami alapján 2024. december 18. napján az eljárás folytatódott.

Az építtető 2025. február 13. napjáig pótolta a hiányokat.

#### A számított építményérték:

A számított építményérték az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló **245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet 1. melléklete** szerint: lakások után  $180.000,- \times 3996,67 \text{ m}^2 = 719.400.600,- \text{ Ft}$  az irodák után  $250.000,- \times 909,38 \text{ m}^2 = 227.345.000,- \text{ Ft}$ , a terepszint alatti építményrész után  $13.000 \times 2.254,09 \text{ m}^2 = 29.303.170,- \text{ Ft}$ .

A felelős építész tervező számítása szerint összesen: 976.048.800,- Ft

Az építményérték alapján a tervezett építési tevékenység az építtetői fedezetkezelés hatálya alá tartozhat, az építtetői fedezetkezelő közreműködési kötelezettségét az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló **191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet** (továbbiakban: **191/2009 R.**) 17. § (2) bekezdés b) pontja alapján kell megállapítani.

#### Helyszíni szemle:

2024. október 8. napján a tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartottam. A szemlén az érintett ingatlanról és környezetéről fényképek készültek. A helyszínen megállapítottam, hogy a területen a régészeti feltárás miatt a terepet megbolygatták. A területen építési tevékenységet nem kezdték meg.

BFKH Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály 30405/1199-1/2024. alt. számú 2024. november 04. napján kelt építmények tűzvédelmi létesítési követelmények alóli tűzvédelmi szempontból történő eltérés engedélye indokolása:

#### „I. Előzmények

A Budapest Főváros Kormányhivatala Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály (székhely: 1051 Budapest, Sas utca 19., a továbbiakban: hatóság) előtt, 2024. október 31. napján eljárás indult az 1033 Budapest, Ángel Sanz Briz út 5. (hrsz.: 19333/57.) szám alatti ingatlanon tervezett lakóépület eltérési engedélyezési ügyében.

A Kérelmező az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet (a továbbiakban: OTSZ) 90. § (3) bekezdésében megfogalmazott tűzvédelmi követelmény alóli eltérési engedélyezést kérelmezte.

Az OTSZ 90. § (3) bekezdése meghatározza, hogy „a hő- és füstelvezetés megfelelőségét számítással kell alátámasztani

a) természetes füstelvezetés 15 métert meghaladó számított belmagasságú, lépcsőháznak nem minősülő térben való alkalmazása,

b) természetes füstelvezetés és e rendelet által előírtnál nagyobb belépési sebességű gépi légpótlás együttes alkalmazása vagy

c) természetes füstelvezetéshez tartozó természetes légpótlás e rendelet által előírtnál nagyobb belépési sebességű gépi légpótlással való kiegészítése esetén.”

A Kérelmező az a 1033 Budapest, Ángel Sanz Briz út 5. (hrsz.: 19333/57.) szám alatti ingatlanon tervezett lakóépület kialakítása során, a két épületrészben létesülő 15 m-nél magasabb átriumok védelmére – nem számítással igazolt – természetes hő- és füstelvezetés létesítését kérelmezte.

#### II. Az eltérési engedélyezéshez szükséges feltételek

A tűzvédelmi hatósági eljárások általános és különös szabályairól szóló 489/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 4. § (1) bekezdése alapján, a tűzvédelmi hatóság az OTSZ 4. § (1) bekezdésében szereplő létesítési, használati és a tűzoltóságok beavatkozásával kapcsolatos előírásoktól –

*más, legalább azonos biztonsági szintet nyújtó előírások megtétele esetében – kérelemre eltérést engedélyezhet.*

*A Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése értelmében a vonatkozó előírástól eltérés abban az esetben engedélyezhető, ha a Kérelmező igazolja az OTSZ-ben meghatározott védelmi célok teljesülését és a legalább azonos biztonsági szintet.*

*A benyújtott kérelmet, valamint az ahhoz csatolt tervdokumentációt megvizsgálva megállapítást nyert, hogy a kérelem megfelelt a Korm. rendelet 4. § (4) bekezdése szerinti tartalmi követelményeknek.*

### *III. Tényállás tisztázása*

*A tényállás megállapításánál a hatóság figyelembe vette a Kérelmező által a kérelemhez csatolt dokumentációt, az épület tervezett kialakítását és rendeltetését, továbbá a hatályos és vonatkozó jogszabályokat.*

*Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 41. § (1) bekezdése alapján sommás eljárásnak van helye, ha a hiánytalanul előterjesztett kérelem és mellékletei, valamint a hatóság rendelkezésére álló adatok alapján a tényállás tisztázott és nincs ellenérdekű ügyfél.*

*A Kérelmező hatósághoz benyújtott kérelme megfelelt a vonatkozó követelményeknek, így azt a hatóság sommás eljárásban bírálta el.*

### *IV. Bizonyítékok értékelése*

*A benyújtott kérelmet és mellékelteket, továbbá a betervezett műszaki megoldásokat a hatóság az alábbiak szerint értékelte.*

*Az épület három tömegből áll, amelyeket földszintes szárnyak kötnek össze.*

*Az épület hat szintből – pince+fszt+4 emelet – áll, egy szint mélygarázzsal a terepszint alatt, ahol 88 gépkocsi parkolóhely található, valamint tárolók, gépészeti és elektromos helyiségek, kukatároló és kerékpár tárolók is helyet kaptak. A földszint és az első emelet Ángel Sanz Briz út felőli oldalán kisebb irodák és lobbyk találhatók, amelyeket a sétányokról és átkötő járdákról lehet megközelíteni. A lobbykhoz kisebb tárgyalók és kiszolgáló helyiségek is kapcsolódnak, a többi szinten pedig nappali plusz két- vagy háromhálószobás lakásokat alakítottak ki.*

*Az épület tartószerkezete vasbeton vázas szerkezet, míg a födémek monolit vasbeton lemezként készültek. Az épület a vele határos Ángel Sanz Briz út, a Hamvas Béla sétány, az 19333/58-as út, valamint a Ripka Ferenc utca felől szilárd burkolatú úton közelíthető meg. A tűzoltó gépjárművek közlekedését az utcában esetlegesen parkoló autókön kívül más külső körülmény nem befolyásolja.*

*Az épületrészek átriumainak védelmére létesített természetes hő- és füstelvezetés légpótló és elvezető felületeit, az átrium alapterületének 4,5 %-ára méretezik, így egy esetlegesen keletkező tűz során biztosítottá válik az átriumok hatékony hő- és füstelvezetése.*

*A benyújtott dokumentációban foglaltak alapján a tervezett műszaki megoldások megvalósulása esetén az építmény tűzvédelmi helyzete kedvezőtlenül nem változik.*

### *V. Záró rész*

*A határozat az Ákr. 80. § (1) bekezdésén és a 81. § (1) bekezdésén, valamint a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény 11. § (1) bekezdés a) pontján alapul.*

*A hatóság hatáskörét a tűzvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervezetekről, a tűzvédelmi bírságról és a tűzvédelemmel foglalkozók kötelező élet- és balesetbiztosításáról szóló 259/2011. (XII. 7.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése a) pontja határozza meg.*

*A hatóság illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 31. § határozza meg.*

Az Ákr. 50. § (2) bekezdés b)-c) pontjai értelmében, az ügyintézési határidő sommás eljárásban nyolc nap, teljes eljárásban hatvan nap. A hatóság a kérelmet sommás eljárásban bírálta el, az ügyintézésre vonatkozó nyolc napos ügyintézési határidőt betartotta.

A döntésem ellen az önálló jogorvoslatot az Ákr. 112. § (1) bekezdése alapján biztosítottam, amely szerint „112. § (1) A hatóság határozata ellen önálló jogorvoslatnak van helye. A hatóság végzése ellen önálló jogorvoslatnak akkor van helye, ha azt törvény megengedi, egyéb esetben a végzés elleni jogorvoslati jog a határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés ellen igénybe vehető jogorvoslat keretében gyakorolható.”

A döntésem elleni fellebbezés lehetősége az Ákr. 116. § (1) bekezdése, valamint (2) bekezdésének a) pontja alapján az alábbiak szerint kizárt „116. § (1) bekezdése Az ügyfél, vagy akire a döntés rendelkezést tartalmaz, az elsőfokú döntés ellen akkor fellebbezhet, ha azt törvény kifejezetten megengedi.

(2) Fellebbezésnek van helye, ha a határozatot a) – a képviselő testület kivételével – helyi önkormányzat szerve, ... hozta”

A döntésem elleni közigazgatási per megindításának lehetőségét az Ákr. 82. § (1) bekezdése és 114. § (1) bekezdése biztosítja, miszerint: „82. § (1) A hatóság döntése végleges, ha azt a hatóság már – az e törvényben meghatározott kivételekkel – nem változtathatja meg. A véglegesség a döntés közlésével áll be.”

„114. § (1) Az ügyfél – az önálló jogorvoslattal nem támadható végzések kivételével – a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási pert indíthat. Fellebbezéssel támadható döntés esetén közigazgatási per akkor indítható, ha az arra jogosultak valamelyike fellebbezett és a fellebbezést elbírálták.”

A jogorvoslatra vonatkozó tájékoztatásom a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 39. §-ában, DÁP tv. 19. §-ában foglaltakon alapul.

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

A bírósági tárgyalás tartására, illetőleg mellőzésére vonatkozó tájékoztatásom a Kp. 77. § (1) és (2) bekezdésében, az illetékre, illetékfeljegyzési jogra vonatkozó tájékoztatásom az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv (a továbbiakban: Itv.) 56. § (1) bekezdés, valamint az Itv. 62. § (1) bekezdés h) pontjában foglaltakon alapul.

A közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 18. § (1) bekezdése szerint a pert az ellen a közigazgatási szerv ellen kell indítani, amely a jogvita tárgyát képező közigazgatási tevékenységet megvalósította.

A keresetlevél tartalmára és benyújtásának módjára a Kp. 37-39. § rendelkezései az irányadóak.

A Fővárosi Törvényszék illetékességét a Kp. 13. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a bíróságok elnevezéséről, székhelyéről és illetékességi területének meghatározásáról szóló 2010. évi CLXXXIV. törvény 3/A. §-a, a közigazgatási per illetékének mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése, megfizetésének módját a 74. § (1)-(1a) bekezdése határozza meg.”

#### Szakkérdések és a szakkérdések vizsgálata során tett kikötések indokolása:

Az eljárás során az Ákr. 55. § (1) bekezdése alapján 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.

A szakkérdések vizsgálatára a 312/2012. R. 6. melléklet III. táblázatában meghatározott szempontok figyelembevételével és az időközben hatályba lépő az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 281/2024. R) 3. melléklete – alapján került sor. A kérelem átvizsgálásakor a tűzvédelmi, a népegészségügyi, a környezetvédelmi, közlekedési, a vízügyi, az örökségvédelmi (régészeti) és mérésügyi szakkérdést vizsgáltam.

#### Vízügyi szakkérdés vizsgálatának indokolása:

Az **Ákr. 55. §-a** alapján szakvéleményt kértem a tárgyi ügyben a Vízügyi Hatóságtól.

A Vízügyi Hatóság által a **281/2024. R. 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.

Tárgyi ingatlanon új több lakást tartalmazó épületet terveznek építeni. Az épület vízellátása és szennyvízelvezetése közműhálózatra való csatlakozással megoldott. A tetőfelületre hulló csapadékvíz záportárolóba gyűjtik és késleltetéssel vezetik az elválasztott rendszerű csapadécsatornába. A pincszinten összesen 62 db parkolót alakítanak ki, melynek csurgalékvizet ACO típusú olajfogón való tisztítás után a közcsatornába vezetik.

A kérelemhez benyújtásra került a dr. Vásárhelyi Balázs (1126 Budapest, Hollósy Simon u. 3; a továbbiakban: Szakértő) által összeállított, 2024. szeptember havi keltezésű hidrogeológia szakvélemény szerint a kiemelési mélység 99,73 mBf szinten tervezett, továbbá a tervezett épület lemezalapozással lesz megépítve, azaz nem épül olyan térelhatároló szerkezet, ami a vízmozgásnál bármilyen irányból visszaduzzasztást okozna. Szakértő a tárgyi területre vonatkozóan a becsült maximális (karakterisztikus) talajvízszintet 103,5 mBf szinten, míg a mértékadó talajvízszintet 104,0 mBf szinten adja meg. Tekintettel a lemezalapozásra, Szakértő megállapítása szerint: "Kijelenthető: a tervezett épület a talajvíz áramlását nem befolyásolja, azt nem duzzasztja/apasztja."

A vízgazdálkodási hatósági **jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet** [a továbbiakban: 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 **220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 25. §-a** alapján, a kibocsátási követelményeket a vízvédelmi hatóság Vgtv. szerinti engedélyben, vagy külön vízvédelmi (kibocsátási) engedélyben határozza meg a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló **28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet** figyelembevételével.

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

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

A felszín alatti vizek védelméről szóló **219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet** [a továbbiakban: 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 közcsontrába vezethető szennyvizek, szennyeződhető csapadékvizek 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 melléklete határozza meg.

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 fent leírtak alapján megállapítom, hogy a vízügyi és vízvédelmi szakhatósági hatáskörben vizsgálandó szakkérdéseket megvizsgáltam.

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 vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló **72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet** [a továbbiakban: **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** figyelembe vételével történt.

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

A figyelemfelhívást vízügyi szempontból az alábbiak szerint tettem:

- A területen keletkező, kommunálistól eltérő szennyvizek (parkoló csurgalékvizeti) tisztítására beépítésre kerülő ÉME engedéllyel vagy CE megfelelőségi jelöléssel előtisztító berendezésre 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 a kibocsátási engedély a vízügyi hatóságtól kérhető.
- A kibocsátási engedély a vonatkozó jogszabály szerint előírt tartalmú dokumentáció csatolásával, az **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.

#### Tűzvédelmi szakkérdés vizsgálatának indokolása:

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 szakvizsgálóval 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 135.-138. §-ban foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.
11. Az OTSZ 72. § (1) bekezdésében és a 8. melléklet 1. táblázatában foglaltak alapján.

A szakkérdés kialakításánál figyelembe vettem a Budapest Főváros Kormányhivatala Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály 30405/1199-1/2024.ált sz., határozatában foglaltakat. A határozatban foglaltak nem, vagy nem megfelelő végrehajtása esetén a hatályos előírás lép érvénybe.

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.

#### Örökségvédelmi szakkérdés vizsgálatának indokolása:

A beruházással érintett terület a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban **Kötv.**) 7. § 35. pontja alapján, az Építési és Közlekedési Minisztérium Hatósági Nyilvántartásban 33262,72911-es azonosító számon szereplő **KIEMELTEN VÉDETT régészeti lelőhely**.

A 312/2012. R. 11/A §-a és a 6. melléklet III. táblázat 17. sora [Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendeletben kijelölt építésügyi hatóság engedélyezési eljárásában az eljáró hatóság által vizsgált szakkérdések] alapján működik közre.

A 312/2012. R. 39. § (1) bekezdés alapján használatbavételi engedély alapján vehető használatba az a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas építmény, építményrész, amelyre az építtetőnek építési engedélyt kellett kérnie, ha c) pont szerint a 11/A § (1) bekezdés szerinti építésügyi hatóság építési engedélye a 6. melléklet III. táblázatában meghatározott valamely szakkérdés tekintetében kikötést vagy feltételt tartalmazott, vagy ha az építési tevékenységgel az engedélyezett tervektől eltértek és az eltérés a vizsgált szakkérdést érinti.

A Kötv. 11 § úgy rendelkezik, hogy az ismertté vált régészeti lelőhelyeket nyilvántartásba kell venni, illetve a nyilvántartott régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak.

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

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Kormány rendelet (a továbbiakban: 68/2018. R.) 87.§ (1) bekezdése alapján a szakhatósági hatáskörében eljáró vagy örökségvédelmi szakkérdést vizsgáló hatóság a nyilvántartott régészeti lelőhelyet, a régészeti védőövezetet, a nyilvántartott műemléki értéket, a műemléket, a műemléki környezetet, a műemléki jelentőségű területet, a történeti tájat és világörökségi helyszínt vagy világörökségi területet érintő ügyben a 88. §-ban, valamint a 89. §-ban meghatározott szempontok alapján vizsgálja, hogy a tervezett tevékenység megfelel-e a Kötv.-ben és az e rendeletben meghatározott követelményeknek. A 68/2018. R. 88. § (4) bekezdés szerint a védetté vagy ideiglenesen védetté nyilvánított régészeti lelőhelyet érintő örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata során a hatóság az e §-ban, valamint a 89. §-ban meghatározott szempontokon túl tekintetbe veszi, hogy a

tervezett beavatkozás összhangban áll-e a védetté nyilvánítás céljával, ezen belül biztosítható-e - a fenntartható használat elvét is figyelembe véve - a lelőhely hosszú távú megőrzése, valamint jövőbeni kutathatósága.

A **68/2018. R. 88. § (6)** bekezdés szerint a hatóság örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata alapján az **21. § (3)** bekezdésében foglaltaktól eltérően rendelkezhet, ha a földmunkával járó beruházás örökségvédelmi vagy természetvédelmi célból, belterületen valósul meg, vagy más meglévő építmény vagy műtárgy karbantartására irányul.

A Budapest III. kerület Angel Sanz Briz út 7. sz. (19333/57 hrsz.) alatti ingatlanon, a beruházás létesítéséhez előírt régészeti szakfeladatokat, a Budapesti Történeti Múzeum 2019-2020 -ban elvégezte, és a területet kikötés nélkül átadta a beruházás számára.

Hozzájárulásomat a **68/2018. R. 88. §** -ban foglalt követelmények és szempontok érvényesülése érdekében kikötés nélkül adtam meg.

**BFKH** Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályának döntési hatásköre és illetékessége a **68/2018.R. 3. § (1)** bekezdésének a) pontján, illetve a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló **568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1)** bekezdésén és **31. § a)** pontján alapul.

#### Műszaki szakkérdés vizsgálatának indokolása:

Kikötéseimet az alábbi jogszabályhelyek rendelkezései alapján tettem:

**146/2014 (V.5) Korm. rendelet 2. § 10. pontja, és a 8. §-a.**

A figyelemfelhívás az alábbiakban indokolom:

**146/2014 (V.5) Korm. rendelet 2. mellékletének II. pontja, illetve a 3. melléklet szerinti műszaki adatlap.**

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

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

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

A 2. melléklet a **281/2024. R. rendelethez** az alábbiakban határozza meg a használatbavételi szakhatósági állásfoglalás, illetve szakkérdés iránti kérelem mellékleteit.

2.2. Használatbavételi és fennmaradási engedélyezési eljárás esetén a dokumentáció tartalmazza

2.2.1. az építmény, létesítmény, villamos berendezés helyének meghatározását (cím, helyrajzi szám, egyéb azonosító),

2.2.2. a beépített összes villamos berendezés teljesítményét, az első túláramvédelmi készülékénél biztosított villamos teljesítményt [kVA] és a névleges villamos feszültség szint [V] értékét,

2.2.3. a közcélú villamos hálózat és a villamos felhasználói berendezés csatlakozási pontját,

2.2.4. a villámvédelmi és érintésvédelmi dokumentáció másolatát,

2.2.5. a műszaki-biztonsági hatósági felügyelet alá tartozó berendezések alengedélyeinek számát,

2.2.6. nyilatkozatot az építtetőtől a nem megvalósított berendezésekről, más berendezések beépítéséről.

#### Útügyi szakkérdés vizsgálatának indokolása:

A tárgyi épület építési engedélyezése során az útügyi szakkérdést **281/2024. R. 3. mellékletének 8. pontjában** előírtaknak megfelelően, az útügyi érdekek és a forgalom biztonsága követelményeinek érvényre juttatása érdekében vizsgáltam meg.

Megállapítottam, hogy az épület építési engedélyezéséhez Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Polgármesteri Hivatal Igazgatási Főosztály Hatósági Osztály Közterületi és Környezetvédelmi Csoport – mint közútkezelő – a **2024. szeptember 30-án kelt, VIII/4063 /2024** ügyiratszámú közútkezelői hozzájárulását kikötés nélkül, a Budapest Közút Zrt. Forgalomtechnikai Kezelői Főosztály – mint forgalomtechnikai kezelő – hozzájárulását kikötésekkel megadták, melyek betartását a rendelkező részben előírtam.

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

Az útügyi szakkérdést a területi államigazgatási szervezetrendszer átalakításával összefüggő egyes törvények módosításáról szóló **2015. évi VIII. törvény 24. §-a**, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló **15/2024. (VI. 28.) KTM** utasítás **24 §-a**, és **281/2024. R.** alapján vizsgáltam.

#### Népegészségügyi szakkérdés vizsgálatának indokolása:

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

- A munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjéről szóló **3/2002. (II.8.) SzCsMEÜM** együttes rendelet.

- Az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól **45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM** együttes rendelet.

- A hulladékról szóló **2012. évi CLXXXV. törvény**.

- A hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló **13/2017. (VI. 12.) EMMI** rendelet.

- A veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló **225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet**.

- Az ivóvíz minőségi követelményekről és az ellenőrzés rendjéről szóló **5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet**.

A Hivatal hatáskörét a **312/2012. R. 6. számú mellékletének III. táblázat 5. pontja**, a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló **385/2016. (XII. 2.) Kormányrendelet** (a továbbiakban: **385/2016. R.) 13. § (1)** bekezdése, illetékességét a **385/2016. R. 4. § (1)** bekezdése, valamint az **5. §** alapján a **2. sz. melléklete** szerint vizsgáltam.

#### Környezetvédelmi szakkérdés vizsgálatának indokolása:

- Környezetvédelmi tájékoztatás jogszabályi háttére a szakkérdés vizsgálatára vonatkozóan:

A használatbavételi engedély iránti kérelem mellékleteként benyújtásra kerülő felelős műszaki vezető nyilatkozatának 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 mértékű szemétfelhasználást is tartalmaznia kell.

Amennyiben a keletkezett hulladékok mennyisége elérte a **45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM rendelet** szerinti küszöbértéket, a **191/2009. R. 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 hulladékok azonosító kódja a hulladékjegyzékről szóló **72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet 2. melléklete** szerint.

A keletkező veszélyes hulladékok gyűjtése, kezelése a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló **225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet** előírásai szerint történik.

A 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 természet és a táji védelmére vonatkozó nemzeti és közösségi jogi követelményeknek való megfeleltetés kérdésének vizsgálata:

Tárgyi ingatlan országos 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 földrészelekről 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.

- Az építménybe tervezett tevékenység megfelel-e az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegővédelmi követelmények és előírások vizsgálatá:

A levegő védelméről szóló **306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 36. § (1)** bekezdése értelmében Környezetvédelmi Hatóság hatáskörébe tartozó légszennyező pontforrás nem létesül. Az épület fűtési és hűtési energiaigényét 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 üzemeltetője 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. R.)** **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.

- 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.

Az épületben folytatott tevékenység nem tartozik a **312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. számú melléklet III. számú táblázatának 11. pontja**, A oszlopában felsoroltak alá.

A kérelmezett építési tevékenység által létrehozott épület ismertetése:

A tervezett építési tevékenységgel lakóépület jön létre az első emeleten és a földszinten az Ángel Sanz Briz út felől irodák, a második és negyedik emelet közötti szinteken lakások kialakításával. A tervezési terület a Hrsz: **19333/57** helyrajzi számú, **4896 m<sup>2</sup>** méretű telken található. Az Almási Balogh Lóránd utca mentén található lakóházak és az Ángel Sanz Briz út közé ékezt terület nem beépített. Északi irányból a 3.sz utca határolja, déli irányból 19333/55 hrsz-ú építési telke. Az Ángel Sanz Briz út és a telek között a Hrsz. **19333/11** helyrajzi számú, beépítetlen, fákkal beültetett terület található. Déli oldalon a Ripka Ferenc utca határolja, az utca túloldalán a műemléki védetség alatt álló gázgyári villák találhatók.

A tárgyi ingatlan a Ripka Ferenc utcáról közelíthető meg gépjárművel. Rámpán, támfalak között lehet lejutni a pinceszintekre autóval. Az autóval történő megfordulás lehetősége a pinceszinten megoldott. Az Ángel Sanz Briz útról történik a gyalogos közlekedés, három bejáraton keresztül érkezünk az épületbe a három lépcsőházhoz.

A földszinten lobby, irodák, szolgáltatások, lakások, gyerekkocsi tárolók, a pinceszinteken gépkocsi tárolók, lakásokhoz tartozó tárolók, kerékpár és hulladék tárolók, gépészeti helyiségek, az 1. emeleten lakásirodák és lakások, az általános emeleteken lakások találhatók. A szinteket lépcsőházak és liftek kötik össze, a földszinti és emeleti irodákat és lakásokat fedett, temperált közlekedő folyosókról lehet megközelíteni.

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

Építész vezető tervező Sugár Péter DLA (É/1 01-1920) okleveles építészmérnök, Illyés Zsuzsa (É 01-6261) és Kun Tamás (É 01-0388) okleveles építészmérnök, felelős tervezők által készített tervek alapján a **312/2012. R. 1. számú** melléklete és a **17. §-a** értelmében új épület építése építési engedélyhez kötött tevékenységnek minősül.

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

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

Az építettő figyelmét felhívtam arra, hogy a végleges építési engedély birtokában elektronikus építési naplót (a továbbiakban e-naplót) kell nyitni. A tervnaplóban a végleges építési engedélyt és a záradékolt mellékletet, valamint a kiviteli terveket fel kell tölteni. Az építkezés megkezdéséhez az e-naplóban rögzítve a tulajdonos hozzájárulása szükséges.

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

A tárgyi ingatlan a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének Óbuda-Békásmegyer 17/2024 (IX. 26.) önkormányzati rendelettel egységesen szerkezetben az I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról szóló 6/2019. (II. 8.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: DKÉSZ) alapján a terület intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/2, Vi-2/3, Vi-2/4, Vi-2/5, Vi-2/6). A DKÉSZ 1. számú melléklete (szabályozási terv 3. szelvénye) szerint a terület Vi-2/4 övezetbe sorolt.

**DKÉSZ 32. § (4)** bekezdés szerint: „Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 3. pontja tartalmazza.”

Az DKÉSZ 2. sz. melléklet 2. fejezet intézményi területekre vonatkozó táblázat alapján az övezeti előírások a következők:

Övezeti besorolás:	<b>Vi-2/4 szabadonálló</b>
Az ingatlan területe:	4895 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	19333/57
<u>Beépítési paraméterek:</u>	
Beépítettség legnagyobb mértéke terepszint felett:	35 %
Beépítettség legnagyobb mértéke terepszint alatt:	90 %
A megengedett épületmagasság:	6-11 m
A legnagyobb homlokzatmagasság:	13 m
Zöldfelület mértéke:	50 %
500 m <sup>2</sup> -t meghaladó tetőfelület fele legalább extenzív zöldtetőlegyen	50 %
Általános szintterületi mutató:	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Parkolási szintterületi mutató mértéke:	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

**DKÉSZ 22. § szerint:** „(4) A parkolásra fordítható szintterületi mutató kizárólag terepszint alatti beépítés esetén használható fel.”

A tervezett beépítési paraméterek:

Beépítettség legnagyobb mértéke terepszint felett:	33,30% - megfelel
Beépítettség legnagyobb mértéke terepszint alatt:	50,30% - megfelel
Zöldfelület mértéke:	51,30 % - megfelel
500 m <sup>2</sup> -t meghaladó tetőfelület fele legalább extenzív zöldtetőlegyen	50,04 % - megfelel
Általános szintterületi mutató:	1,24 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> - megfelel
Parkolási szintterületi mutató mértéke:	0,41m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> - megfelel
Tervezett legnagyobb épületmagasság:	11,00 m – megfelel

Parkolómérleg:

**DKÉSZ 12. § (1)** szerint: „Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább a 4. melléklet szerinti mennyiségben, a (2) – (7) bekezdések szerinti előírások figyelembevételével kell biztosítani.”

A **DKÉSZ 4. melléklete** alapján: lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után, valamint iroda és egyéb önálló rendeltetési egység minden megkezdett 40 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után 1 db parkolót kell biztosítani.

Az OTÉK 42. § (3) bekezdése szerint: „A (2) bekezdés szerint számított minden megkezdett 50 db várakozóhelyből legalább egyet a mozgásukban korlátozottak részére kell kialakítani, amelyekből legfeljebb négy helyezhető közvetlenül egymás mellé.”

Szükséges férőhelyek: 56 db, ebből akadálymentes: 2 db

Tervezett férőhelyek összesen: 123 db

Normál méretű: 62 db - csökkentett méretű: 2 db - családi: 24 db –

Ebből akadálymentes: 2 db

Kerékpár tárolók száma:

**DKÉSZ 15. §** szerint: „Minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára elhelyezési kötelezettséget az 5. melléklet szerint kell biztosítani.”

A **DKÉSZ 5. melléklete** alapján: lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után, valamint iroda és egyéb önálló rendeltetési egység minden megkezdett 100 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után 1 db kerékpár férőhelyet kell biztosítani.

Szükséges kerékpártárolók: 56 db

Tervezett kerékpár tárolók száma összesen: 56 db

Ebből lakáshoz tartozó pincei tárolóban: 23 db - pincei közös 3 db kerékpártárolóban: 15 db - földszinti udvari tárolóban: 18 db

**A tervezett parkolószám és kerékpár helyek megfelelnek az előírásoknak.**

**A telek tervezett beépítési módja, a beépítés mértéke, a zöldfelület mértéke, a tervezett épület szintterülete, az épület legmagasabb pontja megfelel az DKÉSZ-ben foglalt előírásoknak. A tervezett építkezés – a feltételek figyelembevételével – a településrendezési előírásokkal, az építésügyi szabályokkal nem ellentétes, a telek rendezett, az engedély megadható.**

**A benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció megfelel a 312/2012. R. 8. számú mellékletében foglaltaknak.**

**A kérelem megfelel a 312/2012. R. 17. §-ban foglalt előírásoknak. A telek az Étv. 23-24. § szerint rendezett. A kérelmet és mellékleteit és a rendelkező rész szerinti kérdéskörben vizsgált szakkérdéseket, valamint a bevont szakhatóságok állásfoglalásait is figyelembe véve a 312/2012. R. 18 -19. § szerinti vizsgálati szempontok alapján bírálтам el.**

**Megállapítottam, hogy a tervezett tevékenység megfelel a vonatkozó kötelező érvényű általános- és helyi építésügyi előírásoknak, azokkal nem ellentétes, az építési engedély a rendelkező részben foglalt feltételek és kikötések teljesítése mellett az Étv. 36. § bekezdése szerint jogszerűen megadható.**

**A fentiek értelmében a rendelkező rész szerint döntöttem.**

Kertészeti munkarésszel kapcsolatos jogszabályi hivatkozások, indokolások:

- Megállapítható, hogy a tervezett kertkialakítás – zöldfelületi arány 55,33% – az **DKÉSZ** tárgyi ingatlanra vonatkozó, övezeti besorolásában előírt zöldfelületi mértéknek – 50% – megfelel.
- **DKÉSZ 7. § (1)** bekezdése szerint az **1. mellékleten** jelölt „Megtartandó értékes facsoport, faállomány” és „Megtartandó értékes faegyed” a külön jogszabályban szabályozott közterületi faegyedek kivételével
  - a) csak élet-, egészség- és vagyonvédelmi okokból, továbbá az árvízi védekezés számára szükséges helyigény biztosítása céljából vágható ki;
  - b) egyéb okból csak akkor lehet kivágni faegyedet a jelölt területen, amennyiben részletes dendrológiai vizsgálatok alapján a faegyed nem tekinthető értékesnek.

- **DKÉSZ 7. § (4)** bekezdése szerint az Lk-2, Vt-M, **Vi-2**, K-Rek jelű építési övezetek telkein a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy az előírt legkisebb zöldfelület minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-re legalább egy fa jusson.
- **DKÉSZ 7. § (5)** bekezdése szerint az 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű új épületek lapostetős részének legalább 50%-án legalább egyszintes növényállományú, extenzív zöldtetőt kell létesíteni.
- **DKÉSZ 7. § (6)** bekezdés szerint az 1. mellékleten jelölt „Telek zöldfelületként fenntartandó része”
  - a) nem elkeríthető,
  - b) azon épület nem helyezhető el, és
  - c) a burkolt felületek aránya
  - ba) közhasználatú rekreációs rendeltetés elhelyezése esetén legfeljebb 40%;
  - bb) egyéb esetben legfeljebb 20% lehet.
- Az **Étv. 43. § (1)** bekezdés i) pont szerint az építtető felel azért, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg.
- Az **Étv. 31. § (1)** bekezdés c) pont kimondja, hogy az építmény elhelyezése során biztosítani kell a környezetvédelem és természetvédelem sajátos követelményeit és érdekeit.

A rendelkező rész kikötéseivel kapcsolatos jogszabályok:

A közművesítettségre és a meglevő nem használt közművek elbontására vagy kiváltására vonatkozó előírásomat a **DKÉSZ 9. § (1)** és **(2)** bekezdése alapján tettem.

**A víziközművekre vonatkozó előírásomat a DKÉSZ 11. § (1-4) bekezdése alapján tettem:**

„(1) Az üzemszerűen keletkező szenny- és csapadékvizek elvezetésére elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell kiépíteni.

(2) Egyedi szennyvízkezelő berendezés és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető.

(3) Szennyvíz szikkasztása nem megengedett.

(4) A **Vi-2/2**, **Vi-2/3**, **Vi-2/4** és **Vi-2/6** jelű építési övezetek területén új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.”

**DKÉSZ 12. § (8)** bekezdése szerint: „Emelőszerkezetes parkoló-berendezés (parkoló gép)

a) kizárólag a rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségen felüli többletférőhelyek kialakítása érdekében alkalmazható,

b) alkalmazása esetén kizárólag önálló gépjármű használatot biztosító módon telepíthető, és

c) felszínen nem telepíthető.”

**DKÉSZ 12. § (9)** bekezdése szerint: „Felszíni gépjármű tároló hely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.”

A telken vagy közterületen a szennyezett talaj tárolásáról, annak kitermelése után a folyamatos elszállításáról az **OTÉK 103. § (3)** bekezdése alapján rendelkeztem.

**OTÉK 103. § (1)** „A gépjárműtároló egy vagy több gépjármű elhelyezésére szolgáló helyiség. A gépjárműtároló helyiség csak önálló szellőzésű előtér vagy közlekedő közbeiktatásával kapcsolódhat az építmény huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségéhez.

(2) A gépjárműtároló szilárd padozatú, közvetlen természetes szellőzésű, illetve gépi szellőzés esetén a levegőnél nehezebb égéstermék tető fölé elvezetését biztosító megoldású legyen.

(3) Gépjárműtárolóban a padlóösszefolyó csak homok-, továbbá benzin- és olajfogóval ellátott lehet.

(4) A gépjárműtároló kialakítása, bejárata, szabad belmagassága tegye lehetővé az elhelyezendő gépjármű biztonságos be- és kiállítását.

(5) Egy személygépkocsi tárolására szolgáló gépjárműtároló helyiség vagy terület legalább 2,70/5,00 m nagyságú legyen. Több személygépkocsi elhelyezésére szolgáló tároló tervezésénél és kialakításánál a 6. számú melléklet szerinti megengedett legkisebb méreteket és legnagyobb lejtéseket kell alkalmazni."

**DKÉSZ 17. § szerint:** „(2) Az építési telek közúti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az általánosan gépjármű-forgalomra szolgáló alacsonyabb hálózati szerepet betöltő útról<sup>14</sup> kell biztosítani.

(3) A Hamvas Béla sétányról (1933/13 hrsz.-ú közterületről) ingatlanok rendszeres gépjármű forgalommal történő kiszolgálása nem biztosítható, a meglévőket – amennyiben az ingatlan más közterületről is megközelíthető – meg kell szüntetni."

**DKÉSZ 22. § (3) bekezdése szerint:** „Meglévő épületben a gépjárműtárolásra szolgáló helyiség nem alakítható át más rendeltetési egységgé, ha a parkolás ez esetben telken belül nem biztosítható. Nem szabad gépjárműtárolás céljára önálló gépjárműtárolót elhelyezni, ha a járműtárolás a meglévő épületen belül már biztosított, és az önálló gépjárműtároló a meglévő járműtároló rendeltetésének módosítása érdekében történne, kivéve, ha a meglévő épület járműtárolója lakófunkciójú vagy ahhoz tartozó mellékhelyiség kialakítása, lakáskorszerűsítés érdekében szűnik meg."

**DKÉSZ 26. § szerint:** „(1) Síknak tekinthető, legfeljebb 5 %-os lejtésű terepen az épülettel egybefüggően kialakított szerkezetű, illetve a pincszinten kialakított, épületkontúrón túl kinyúló mélygarázs feletti zöldfelületet úgy kell kialakítani, hogy annak a talajtakaró vastagságával együtt számított felső síkja ne haladja meg az eredeti terepszinthez képest az 1,0 métert.

(2) Az előkert, oldalkert, hátsókert 3 méteres területi sávjában a terepszint alatti építmény talajtakarással együtt sem emelkedhet a szomszédos eredeti terepcsatlakozás fölé 0,5 méterrel nagyobb mértékben."

**DKÉSZ 31. § (5) bekezdése szerint:** „A Vi-2/3 és a Vi-2/4 jelű építési övezetek területén lakórendeltetés is elhelyezhető, az Angel Sanz Briz út felőli épületraktus földszinti és első emelete kivételével."

**DKÉSZ 33. § (1) bekezdése szerint:** „A Ripka Ferenc utcával határos Vi-2/3 és a Vi-2/4 építési övezetei területén új épület építésének feltétele, hogy a közlekedési rendszernek legalább az alábbiaknak kell megfelelnie az új épület használatbavételekor:

a) a közösségi közlekedés biztosítása a várható utasforgalmi igényeknek megfelelő teljesítő képességgel, a tervezett épület telke és a megállóhely között mért legfeljebb 300 m-es gyaloglási távolsággal,

b) az Angel Sanz Briz út Auchan áruházi csomópontjának bővítése a várható gépjármű forgalmi igényeknek megfelelően, jelzőlámpás forgalomirányítással, a Záhony utcai csomópontig 2x2 sávós keresztmetszettel, és

c) az egyes építési telkek megközelítését biztosító gyűjtő és kiszolgáló utak megléte."

**OTÉK 66. § (1) bekezdése a szabadban levő rámpa hajlásszögét az alábbiak szerint szabályozza:**

„66. § (1) A lejtő lejtésének mértéke

a) a gyalogos közlekedés útvonalán legfeljebb 8%-os,

b) a rendszeres kézierős teherszállítás útvonalán legfeljebb 10%-os,

c) szabadban legfeljebb 15%-os

lehet."

A gépjármű tároló méretezésére vonatkozóan az **OTÉK 6. mellékletében** és a **103. § -ban** leírtakat kell betartani.

A tűztávolság és az épületek között betartandó távolságra, a parkolóállások és a rámpa kialakítására, valamint a leesés és kiesés elleni védelemre vonatkozóan az OTÉK 6. melléklete, a 36-37. §, a 50-57 §, a 64-68 § alapján írtam elő.

A leesés és kiesés elleni védelmet az OTÉK 68. § szerint kell kialakítani.

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

*(2) A biztonságos gyalogos közlekedés céljára az 1,0 m-nél hosszabb vízszintes vetületű lépcsőt, rámpát, lejtőt fogódzkodóval kell tervezni és megvalósítani. Azt a lépcsőt, rámpát, lejtőt, amelynek a járófelülete a csatlakozó terepszintnél*

*a) legfeljebb 0,17 m-rel magasabban van, a fogódzkodón felül megfelelő méretű lecsúszás elleni védőperemmel,*

*b) legalább 0,95 m-rel magasabban van, lecsúszást gátló korlátkialakítással vagy mellvédfallal kell tervezni és megvalósítani.*

*(3) A lépcsőkar legalább egyik oldalát, fogódzkodásra alkalmas módon kell megvalósítani. Tömegtartózkodás céljára szolgáló építményben 2,0 m-nél szélesebb lépcsőkar mindkét oldalát fogódzkodásra alkalmas módon kell megvalósítani.*

*(4) A nevelési-oktatási építmények közterületi kijáratai előtt a járda és az úttest elválasztására korlátot vagy annak megfelelő építményt kell létesíteni.”*

#### Általános rendelkezések:

Az épület energetikai tanúsítvány készítésére vonatkozó kötelezettségéről szóló tájékoztatásomat az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet alapján írtam elő.

Az épületfeltüntetési vázrajz OÉNY-be történő feltüntetésére vonatkozó tájékoztatást a 312/2012. R. 39. § (5) bekezdése és a közben hatályba lépő 281/2024. R. 35. § (3) bekezdése alapján adtam.

Az építési engedély hatálya vonatkozóan a 312/2012. R. 21. § (1) bekezdése és az 52. § rendelkezéseinek figyelembevételével adtam tájékoztatást. Az építési engedély meghosszabbítására vonatkozóan a 281/2024. R. 28. § rendelkezéseinek figyelembevételével adtam tájékoztatást.

A használatbavételi engedély megkérésére vonatkozó tájékoztatásomat a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény – (a továbbiakban: Méptv.) 173. § (1) bekezdése alapján adtam.

A szén-monoxid érzékelő berendezés elhelyezésére vonatkozóan a kéményseprő-ipari tevékenységről szóló 2015. évi CCXI. törvény 5. § (5) bekezdése értelmében a 281/2024. R. 25. § (1) bekezdés eb) pontja alapján rendelkeztem.

Az építési tevékenység végzésére vonatkozó tájékoztatásomat a 281/2024. R. 25. § (1) bekezdés c) pontja alapján adtam.

Az Étv. 37. § (1) bekezdése szerint az építésügyi hatóság engedélye nem mentesíti az építtetőt az építési tevékenység megkezdéséhez szükséges más hatósági engedélyek, nyilatkozatok vagy hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól.

A jelen hatályos jogszabályok szerint az építésügyi hatóság az építtető építési jogosultságát nem vizsgálja, Étv. 37. § (2) bekezdése, valamint a 312/2012. R. 19. § (6) bekezdés b) pontja értelmében a hatóság által kiadott építési engedély polgári jogi igényt nem dönt el.

Az építkezés megkezdéséhez az e-naplóban rögzítve a tulajdonos hozzájárulása szükséges.

Az engedély jogutódlásáról szóló tájékoztatásomat a **281/2024. R. 15. § (7)** bekezdése alapján tettem.

Az építető figyelmét felhívtam arra, hogy a végleges építési engedély birtokában elektronikus építési naplót (a továbbiakban e-naplót) kell nyitni. A tervnaplóban a végleges építési engedélyt és a záradékolt mellékletet, valamint a kiviteli terveket fel kell tölteni.

Az elektronikus építési napló vezetéséről szóló tájékoztatásomat a **Épkiv. 24. §-a és 24/A. §-a** alapján adtam.

A kiviteli tervdokumentáció készítésére és tartalmára vonatkozó előírást a **Épkiv. 22. § (1)-(6)** bekezdés és az **1. számú** melléklet alapján tettem.

A végleges építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól való eltérés szabályairól a **281/2024. R. 28. § (3)** bekezdése rendelkezik.

A kihelyezendő táblára vonatkozóan a **Épkiv. 5. § (7)** bekezdése alapján adtam tájékoztatást.

Az építménybe beépítésre kerülő építési termékekre vonatkozó alapvető követelmények teljesülését az **Étv. 41. § (1)-(3)** bekezdései és az időközben hatályba lévő **MÉPtv. 184. § (1)-(4)** bekezdései írják elő.

Az építési tevékenységet megelőző terület-előkészítés és kármentesítés során a tervezett térszín alatti beépítésnél gondoskodni kell, a talajvíz elleni védelemről, továbbá, a talajvíz áramlásának biztosításáról, ami szükség esetén műszaki eszközökkel is megoldható a talaj vízháztartásának és a térszín alatti épületszerkezet károsodásának megelőzésére vonatkozó rendelkezést az **ÖBÉSZ 21. § (3) b.)** pontja és az egybe szerkesztett **DKÉSZ** alapján írtam elő.

Régészeti emlék és lelet előkerülése esetén alkalmazandó teendőkre a kulturális örökség védelméről szóló **2001. évi LXIV. törvény 24. § (1)-(2), 22. § (5)** bekezdése, valamint a **26. §** alapján hívtam fel a figyelmet.

Az **Étv. 43. § (2)** bekezdése értelmében az építető és a kivitelező együttesen felel azért, hogy az építésügyi hatóság által meghatározott időtartamon belül az építmény környezetéből az építőipari kivitelezési tevékenység során keletkezett építési hulladékot – a külön jogszabályban meghatározott módon – elszállíttassa, a környezet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotában átadja, a környezetben okozott károkat megszüntesse.

A kivitelezési tevékenység során időközben hatályban levő **MÉPtv. 66. § (4)** bekezdése értelmében az építető és a kivitelező együttesen felel azért, hogy az építmény környezetéből az építőipari kivitelezési tevékenység során képződött építési-bontási hulladékot – az e törvény végrehajtására kiadott, az építési-bontási hulladékkal kapcsolatos hulladékgazdálkodási tevékenységek részletes szabályairól szóló rendeletben meghatározott módon – elkülönítetten gyűjtse, elszállíttassa, a környezet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotnak megfelelően kialakítsa, a környezetben okozott károkat megszüntesse.

**DKÉSZ 24. § szerint:** „Építményeket helyettesítő konténer csak időszakosan, kizárólag felvonulási építményként, az építkezés szükséges időtartamára helyezhető el.”

A használatbavétel előtt a felvonulási épület lebontására vonatkozó feltételemet a **281/2024. R. 36. § (2)** bekezdés d) pontja alapján írtam elő.

A közút tisztán tartására vonatkozó tájékoztatást a közúti közlekedés szabályairól szóló **1/1975. (II. 5.) KPM-BM együttes rendelet 5. § és 63. §-ai**, illetve a közúti közlekedésről szóló **1988. évi I. törvény 7. §-a** alapján adtam tájékoztatást.

Az általános előírásokat a **312/2012. R. 20. § (6)** bekezdése, a **21. § (1-3)** bekezdése, **17. §, 18. §, az 52. § (4), (6) és (7)** bekezdései, a **70. §, az Étv. 38. § (1)** bekezdése, a **39/A. § (4)** bekezdése, **281/2024. R. a 28. § (1)-(5)** bekezdése, **35. § (1) és (2)** bekezdései, a **38. §-a a 191/2009. R. 5. §, (7-20). §, 22. §, 23. § (1)** bekezdése, a **24. § (1)-(3)** bekezdései, a **24. §, 24/A §, 24/B. § (1)** bekezdése és **2. melléklete, a Méptv. 70. § (1)** bekezdés, **163. §, 164. §, 172 § (1) – (2)** bekezdés, **173. §**, valamint az építési és bontási hulladék

kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) Bm-KvVm együttes rendelet 3. és 10. §-ai, a hatályáról a 312/2012. R. 21. § és a 77/F. § alapján tettem.

Az ügyféli kör megállapítása:

Az Ákr.10. §-a szerint:

„(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.

(2) Törvény vagy kormányrendelet meghatározott ügyfajtában megállapíthatja azon személyek és szervezetek körét, akik (amelyek) a jogszabály erejénél fogva ügyfélnek minősülnek.”

A 312/2012. R. 4. §-a alapján:

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

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

A fentiek szerint Ügyfélként megkerestem:

- A tárgyi ingatlan (19333/57) és a szomszédos (19333/55) tulajdonosát. Minden esetben a GRAPHISOFT PARK SOUTH II. DEVELOPEMENT Kft. (1031 Budapest, Záhony utca 7.) a tulajdonos.

Az ügyfelek az eljárás megindulásáról szabályos értesítést kaptak. Az eljárás megindulásáról az érintett ügyfeleket a 2024. október 15. napján kelt, BP/ETDR-2601/7857-21/2024 számú, IR-000471303/2024 ÉTDR iratazonosítójú ügyfélértesítőben tájékoztattam.

A 312/2012. R. 4. § (5) bekezdése rendelkezik az ügyféli jogállás gyakorlásának lehetőségét kiváltó nyilatkozat tartalmáról:

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

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

Az ügyféli jogállását csak az a szabályosan megkeresett ügyfél gyakorolhatja, aki kérelmet nyújt be a tényállás tisztázásának előmozdítása érdekében.

A fenti ügyfelek közül az ügyféli jogállása gyakorlására senki nem nyújtott be kérelmet.

Az ügyféli jog gyakorlását automatikusan az építtető gyakorolhatja, a be nem jelentkezett ügyfelek részére a döntést tájékoztatásul küldöm meg.

Felhívom a figyelmet, hogy a tulajdonjogi viták érvényesítésére az építésügyi hatóság engedélye az építési munkával – így többek között az építési jogosultsággal – kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.

Illetékességre, illeték megállapítására, jogorvoslatra vonatkozó és egyéb jogszabályok:

Az építési tevékenység leírása, valamint az épületben kialakított önálló rendeltetési egységek hasznos alapterületeinek részletezése a **312/2012. R. 19. § (4) bekezdés c)** pontjának megfelelően történt, amely szerint a határozat rendelkező része tartalmazza:

*„c) az építési tevékenység rövid leírását, az építmény rendeltetését, az önálló rendeltetési egység számát és rendeltetésének megjelölését, ...”*

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

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásban az ügyintézési határidőt a **312/2012. R. 14/A. § (2) bekezdése** határozza meg.

Az illetékekről szóló **1990. évi XCIII. törvény** (a továbbiakban: **Itv.**) alapján az építésügyi hatósági eljárásért illetéket nem kell fizetni.

Eljárásom során egyéb eljárási költség nem merült fel, így annak viseléséről az **Ákr. 129. § (1)-(2) bekezdéseiben** foglaltak figyelembevételével rendelkezniem nem kellett.

A döntésem ellen az önálló jogorvoslatot az **Ákr. 112. § [A jogorvoslatához való jog] (1) bekezdése** alapján biztosítottam, amely szerint:

*„112. § (1) A hatóság határozata ellen önálló jogorvoslatnak van helye. A hatóság végzése ellen önálló jogorvoslatnak akkor van helye, ha azt törvény megengedi, egyéb esetben a végzés elleni jogorvoslati jog a határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés ellen igénybe vehető jogorvoslat keretében gyakorolható.”*

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

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

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

**a) – a képviselő testület kivételével – helyi önkormányzat szerve, ... hozta”**

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

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

*„114. § (1) Az ügyfél – az önálló jogorvoslattal nem támadható végzések kivételével – a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási pert indíthat. Fellebbezéssel támadható döntés esetén közigazgatási per akkor indítható, ha az arra jogosultak valamelyike fellebbezett és a fellebbezést elbírálták.”*

A jogorvoslatra vonatkozó tájékoztatásom a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: **Kptv.**) **39. §-ában**, az **Étv. 53/I. § -ában**, és a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (**Dáptv.**) **19. §-ában** foglaltakon alapul.

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.

Az elektronikus ügyintézésről szóló tájékoztatást a **Dáptv. 19. §-a** alapján tettem.

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

Budapest, 2025. március 07.

**BFKH** hatáskörében eljáró,  
**dr. Sára Botond** főispán megbízásából:

**Kecskés Gáborné Csizmazia Bernadett**  
osztályvezető

**Kapják:**

**Jogorvoslati lehetőséggel:**

Dr. Sugár Péter (meghatalmazott) ÉTDR  
Graphisoft Park South II. Development Kft. (építtető) meghatalmazott  
által

**Tájékoztatásul:**

Graphisoft Park South II. Development Kft. (szomszéd) cégkapu  
Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata ÉTDR  
(településképi)  
Építési és Közlekedési Minisztérium (Országos Építészeti Tervtanács, ÉTDR  
országképi véleményezés)

### 7.3. Pihenőhelyek

A szabadidős célú útvonalak mentén 10–15 kilométerenként kerékpáros pihenőhelyek kialakítása szükséges.

A pihenőhelyen legalább négy fő részére kell ülőhelyet biztosítani. A pihenőhelyeken alkalmazásra kerülő létesítményeket tartós, időjárásálló anyagokból kell kialakítani.

A kerékpáros pihenőhelyek kötelező szolgáltatásai:

- esővédő árnyékoló létesítmény,
- asztalok, padok,
- kerékpárparkoló hely (támaszok távolsága legalább 1,00 m),
- szeméttárolók,
- információs tábla:
  - térkép,
  - a közelben lévő WC és ivóvíz-vételező hely jelzése

A kerékpáros pihenőhelyek ajánlott szolgáltatásai:

- WC,
- ivóvíz-vételező hely,
- szerszámkészlet,
- ingyenes WiFi-kapcsolat
- toltási lehetőség mobil eszközök számára.

Ha erre lehetőség van, közútakat kell létesíteni.

A kerékpáros pihenőhelyeken feltüntetni ajánlott információk:

- tájékoztatás a környékbeli kulturális, táji, műemléki és természeti értékekről, a kerékpárral megközelíthetőségéről, az esetleges nehezebben járható, meredekebb szakaszokról tájékoztatás útirányjelzésekkel
- tájékoztatás a közösségi közlekedési kapcsolódási lehetőségekről (kerékpártárolók megállóhelyeken, pályaudvarokon, kerékpárszállítás közösségi közlekedési eszközön stb.),
- gyógyszerár, üzlet, orvosi rendelő, kerékpárszervíz

A kerékpáros pihenőhelyek elhelyezése:

- lakott területen a főbb turisztikai attrakciók, vendéglátó és szolgáltató helyek közelében javasolt a kerékpáros pihenőhelyet kialakítani
- lakott területeken kívül a pihenőhelyet lehetőleg csendes, nyugodt területen, illetve jó kilátású ponton, látnivaló közelében, árnyas helyeken vagy hosszú emelkedők után ajánlott kialakítani,
- kerékpáros pihenőhelyek kombinálhatók más turautvonalakkal (Országos Kéktúra, zarándokutak stb.) pihenőhelyekkel is.

A kerékpáros pihenőhely alakját és elrendezését a helyszíni adottságoknak megfelelően kell kialakítani, de minden esetben biztosítani kell, hogy a pihenőt használóknak a kerékpárút területén kívül elegendő hely álljon rendelkezésre, és ne zavarják a kerékpárforgalmat. Egy útvonal vagy egy térség kerékpáros pihenőhelyei készülhetnek egyedi, egységes kialakítás szerint, erősítve az útvonal vagy a térség turisztikai megjelenését.

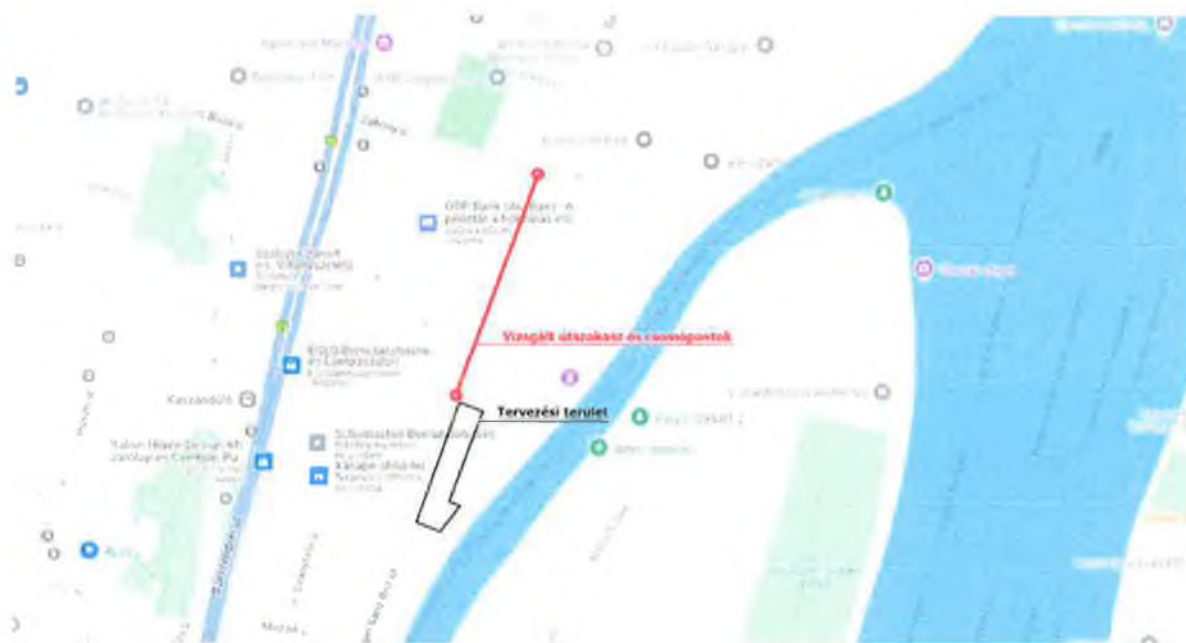
Helyi igények és lehetőségek alapján az útvonal mentén készülhetnek korlátozott szolgáltatásokat kínáló kerékpáros megállóhelyek is (pl.: támaszok és pad közút vagy forrás mellett).



Tervszám: 2463/H

**1033 Budapest, III. kerület, Ángel Sanz Briz út 3-5-7. sz. alatti  
19333/54, 19333/55 és 19333/57 hrsz-ú ingatlanokon  
többfunkciós lakóház építése**

## **KÖZLEKEDÉSI HATÁSTANULMÁNY AZ ÁNGEL SANZ BRIZ ÚTRA VONATKOZÓAN**



Megbízó: Graphisoft Park South II. Development Kft.

Dátum: 2025.04.

1. Előzmények, a tervezési feladat leírása.....	3
2. Meglévő állapotok felmérése, ismertetése valamint az építéssel érintett telekkel határos közutak leírása.....	3
3. A tervezett létesítmény által generált forgalom .....	18
4. A tervezett létesítmények által igényelt közlekedésfejlesztések .....	23
5. Építésügyi hatóságot érintő beavatkozások.....	25
6. Mellékletek.....	25
7. Tervezői Nyilatkozat .....	25

## 1. Előzmények, a tervezési feladat leírása

A Graphisoft Park South II. Development Kft (1031 Budapest, Záhony u. 7.) megbízásából készítettük a 1033 Budapest, III. kerület, Ángel Sanz Briz út 3-5-7. sz. alatti 19333/54, 19333/55 és 19333/57 hrsz-ú ingatlanokon többfunkciós lakóház építéséhez kapcsolódóan az Ángel Sanz Briz útra vonatkozóan közlekedési hatástanulmányt.

**A tervezett beruházásra vonatkozóan beszerzésre került a Budapest Közút Zrt. forgalomtechnikai kezelői hozzájárulása, valamint a Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának közútkezelői hozzájárulása továbbá az engedélyezés során kiadásra került a Budapest Főváros Kormányhivatal Utügyi Osztályának utügyi szakkérdésben hozott döntése, melyekben a tervezett létesítmény engedélyének kiadásához hozzájárultak kisebb feltételekkel, egyik sem említette, hogy az Ángel Sanz Briz úton bármilyen további beavatkozás szükséges lenne.**

A Budapest Főváros Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály által BP/ETDR-2601/1347-1/2025 valamint BP/ETDR-2601/1354-1/2025 ügyiratszámokon kiadott építési engedélyének 2. oldalán az alábbi feltételek szerepelnek, hivatkozva a HÉSZ vonatkozó rendelkezésére:

A Ripka Ferenc utcával határos **Vi-2/3 és a Vi-2/4** építési övezeti területén új épület építésének feltétele, hogy a közlekedési rendszernek legalább az alábbiaknak kell megfelelnie az új épület használatbavételkor:

- a) a közösségi közlekedés biztosítása a várható utasforgalmi igényeknek megfelelő teljesítő képességgel, a tervezett épület telke és a megállóhely között mért legfeljebb 300 m-es gyaloglási távolsággal,
- b) az Ángel Sanz Briz út Auchan áruházi csomópontjának bővítése a várható gépjármű forgalmi igényeknek megfelelően, jelzőlámpás forgalomirányítással, a Záhony utcai csomópontig 2x2 sávós keresztmetszettel, és
- c) az egyes építési telkek megközelítését biztosító gyűjtő és kiszolgáló utak megléte.

Megbízónk kérésére a hatástanulmány kiterjed a meglévő állapotok felmérésére, közmű-, forgalmi- és baleseti adatok beszerzésére és elemzésére valamint a tervezett beruházás miatt a környező közterületeken várható hatásokra, szükséges beavatkozások részletezésére, a fenti feltételek indokoltságának felülvizsgálatára.

## 2. Meglévő állapotok felmérése, ismertetése valamint az építéssel érintett telekkel határos közutak leírása

### Beruházási terület bemutatása:

A beruházással érintett ingatlan a 1033 Budapest, III. kerület, Ángel Sanz Briz út 19333/55 hrsz-ú telken található. Az ingatlan jelenleg beépítetlen, a Schön Győző utca felől, a kiszabályozott, de még kiépítetlen Ripka Ferenc utcáról (19333/58 és 19333/56 hrsz.) közelíthető meg.

A területen egy parkkal körbevetett – lakófunkció fókuszú - vegyes használatú épületcsoport valósul meg a Graphisoft Parktól Délre lévő területen, az Ángel Sanz Briz út mentén a főváros budai oldalán, egy egyedülálló, pihenőparkkal körbevett lakás projekt létrehozásával. A magas esztétikai minőség, a környezettudatosság, a megvalósíthatóság és a minden közeledési móddal történő könnyű megközelíthetőség alapvető elvárás.

A Schön Győző utca északi irányban 2x1 sávós kialakítású. A közút 6,00 m széles, jó állapotú aszfalt burkolatú, kiemelt szegéllyel határolt, vízelvezetése zárt rendszerű

csapadécsatornával megoldott, mindkét oldalán min. 1,50 – 1,50 m széles járdával és zöldfelülettel.

A Schön Győző utca az Ángel Sanz Briz úti csomópontja előtt 1+2 sávossal kialakítású. A közút 11,00 m széles, jó állapotú aszfalt burkolatú, kiemelt szegéllyel határolt, vízelvezetése zárt rendszerű csapadécsatornával megoldott, északi oldalán 2,00 m széles járdával és zöldfelülettel, déli oldalán zöldfelülettel.

Az Ángel Sanz Briz út az ingatlan előtt 2x1 forgalmi sávossal (a Schön Győző utcai csomópont előtt balra kanyarodó sávval), 7,00 – 10,50 m széles, jó állapotú aszfalt burkolatú, kiemelt szegéllyel határolt, vízelvezetése zárt rendszerű csapadécsatornával megoldott, az ingatlan előtt zöldfelülettel.

Az Ángel Sanz Briz út és Schön Győző utca csomópontja jelzőlámpás forgalomirányítású, nyugati, északi és keleti oldalán kijelölt gyalogátkelőhellyel.

A közutak érintett szakaszán menetrend szerinti autóbuszjárat nem közlekedik.

A közutak teljes szélességben a III. kerületi önkormányzat tulajdonában és kezelésében található a 432/2012 (XII.29.) Korm. rendelet alapján. A forgalomtechnikai jelzések kezelője a Budapest Közút Zrt., a csapadécsatorna kezelője az FCSM Zrt.



**1. Tervezési terület (Schön Győző utca felől)**

#### Projekt célja:

A projekt célja, hogy elemezzük több szempontból a környező területet, a gépjárművel és a fenntartható közlekedési módokkal (tömegközlekedés, gyalogos közlekedés, kerékpáros- és egyéb mikromobilitási eszközökkel történő közlekedés) történő megközelíthetőséget annak érdekében, hogy koncepciótervi szinten a fontosabb feladatok ismertek legyenek, a tovább tervezés során pedig az ide költözők számára egy élhető, a városközponttal megfelelő kapcsolatokkal rendelkező terület alakuljon ki figyelembevéve a helyi sajátosságokat.

Tervezési terület fenntartható közlekedési módokkal (tömegközlekedés, kerékpáros közlekedés, gyalogos közlekedés) történő elérhetősége:

Tömegközlekedési kapcsolatok:

A tervezési terület közelében található a Kaszásdűlő megállóhely, ahol a H5 HÉV és a 34, 106, 134, 923 valamint 934 j. autóbuszjárat közlekedik. Innen cca. 510 m-es sétával lehet eljutni a tervezési területre az Auchan átkötőútja menti járdákon keresztül, akadálymentesen.

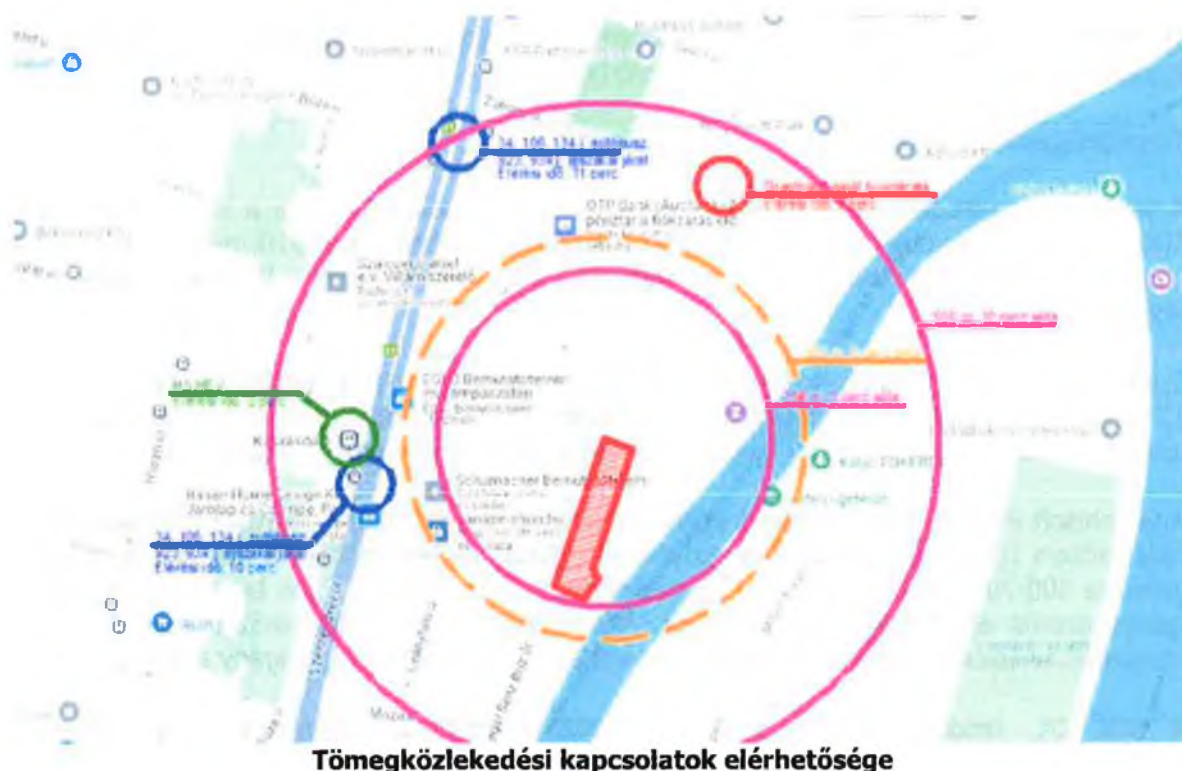
Ezen kívül a Szentendrei úton található Záhony utca megállóhelyen szintén megáll a 34, 106, 134, 923 valamint 934 j. autóbuszjárat. Innen cca. 550 m-es sétával lehet eljutni a tervezési területre a Záhony utca – Ángel Sanz Briz út menti járdákon keresztül, akadálymentesen.

A Graphisoft Park területén továbbá közlekedtetnek egy szerződéses járatot (midibusz), mely csúcsidőben 10 percenként jár (amennyiben megtelik, rögtön indítják a következő járatot), naponta 600-700 főt szállítanak a fő közlekedési csomópontokba. Ezen buszjáratot Megbízó igénye szerint alakították ki és Megbízói tájékoztatás alapján a tervezett beruházás során megvalósuló lakóingatlanokba költözők kiszolgálását is biztosítani fogja igény szerint.

A BKK Zrt. rendelkezésünkre bocsátotta 2025.03.25-én a környéken lévő közösségi közlekedési eszközök utasszámain, mely az alább lévő ábrán lett szemléltetve. Ez alapján a H5 HÉV járaton naponta átlagosan 38.510 utas közlekedik, a Szentendrei út menti autóbuszjáratokon pedig 15.640 utas közlekedik. Ez soknak tűnhet, azonban a tömegközlekedési eszközök átlagos kapacitáskihasználtsága 50-60 % körül mozog átlagosan (reggeli csúcsidőszakban ez 70-80 %-os, esetenként 90% fölötti érték is lehet, pl.: járatkimaradás esetén), tehát kapacitástartalékkal rendelkezik.



**Tömegközlekedési járatokon tapasztalt utasszámok**



Fentiekből látható, hogy a tervezési terület tömegközlekedési eszközökkel történő elérése biztosítva van, további megálló betervezése nem indokolt, igény esetén a Graphisoft park által üzemeltetett autóbuszjáratok is igénybe vehetők.

Gyalogos kapcsolatok:

A tervezési terület környezetében megfelelő szélességű, jól kiépített gyalogos kapcsolatok találhatók, a Szentendrei úton és Záhony utcában mindkét oldalon, az Angel Sanz Briz úton és a Schön Győző utcában az egyik oldalon található jellemzően aszfalt burkolatú, megfelelő szélességű járdaburkolat, a jelzőlámpás csomópontokban akadálymentes, taktilis vezetőszalagokkal kiépített gyalogátkelőhelyekkel. Ezeken keresztül a tömegközlekedési eszközök is kényelmesen elérhetők, javasolt a meglévő járdákhoz a belső területen kialakításra kerülő gyalogos nyomvonalakat akadálymentesen bekötni.

Kerékpáros kapcsolatok:

A tervezési területen a Schön Győző utcában nem tilos a kerékpározás, Ángel Sanz Briz út nyugati oldalán pedig van kiépített elválasztott rendszerű gyalog- és kerékpárút, a Ripka Ferenc utca pedig kerékpárosok számára megfelelő útburkolattal rendelkező közút lesz, így a tervezési terület a közúti forgalommal együtt érhető el.

A Schön Győző utcában tapasztalt alacsony forgalomnagyság miatt külön kerékpáros infrastruktúra kiépítése nem indokolt.

Az Ángel Sanz Briz út menti kerékpárút része az EuroVelo 6 kerékpáros nyomvonalnak, főhálózati elemnek minősül, ennek megfelelő tervezési paraméterekkel, biztosítva a kapcsolatot a városközponttal valamint Szentendre felé a regionális igényeket is kiszolgálja.



**Tervezési terület környezetének kerékpáros infrastruktúrája**

Baleseti adatok a tervezési terület környezetében:

A tervezési terület környezetében a BKK által közzétett (waze applikáció adatsorain alapuló) adatsorban 2022. március óta (azaz az elmúlt 3 évben) az alábbi balesetek voltak tapasztalhatók:

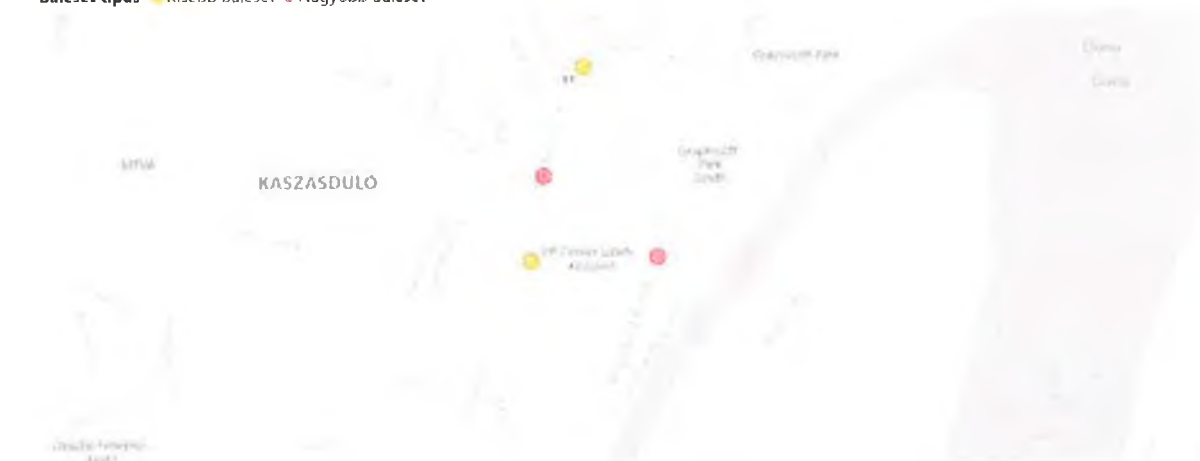
- A balesetek jellemzően a két környező jelzőlámpás csomópontban történtek, azaz az Ángel Sanz Briz út – Schön Győző utca valamint az Ángel Sanz Briz út – Záhony úti csomópontban. Utóbbi csomópont közelmúltban történt jelzőlámpás forgalomirányítással történő kiépítése nagy mértékben csökkentette a balesetek számát.
- Az Ángel Sanz Briz út – Záhony úti csomópontban 3 nagyobb és 1 kisebb baleset történt
- Az Ángel Sanz Briz út – Schön Győző utca csomópontban 1 nagyobb és 3 kisebb baleset történt

Baleset típus ● Kisebbs baleset ● Nagyobb baleset



**Baleseti adatok 2022.03.**

Baleset típus ● Kisebbs baleset ● Nagyobb baleset



**Baleseti adatok 2022.04.**

Baleset típus ● Kisebbs baleset ● Nagyobb baleset



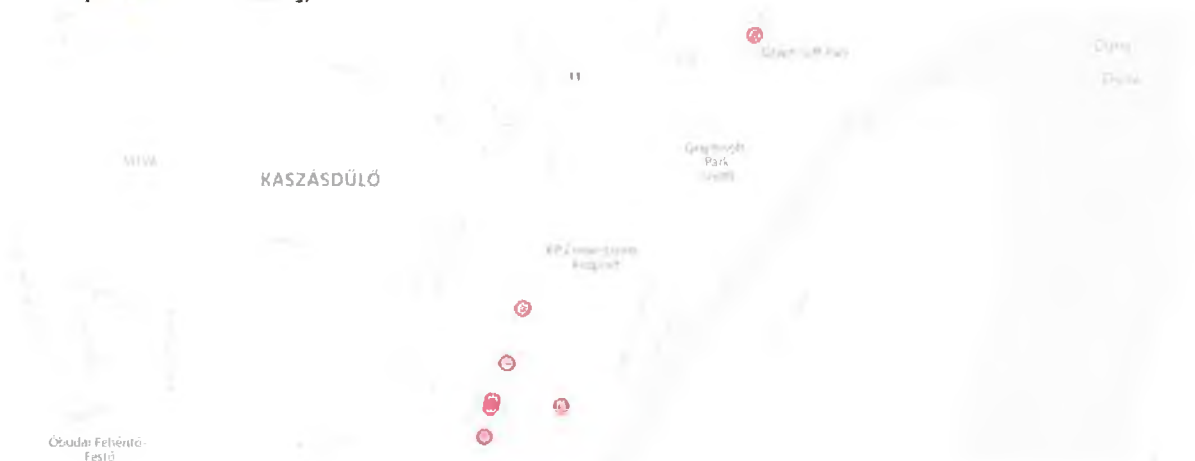
**Baleseti adatok 2023.03.**

Baleset típus ● Kisebb baleset ● Nagyobb baleset



**Baleseti adatok 2024.04.**

Baleset típus ● Kisebb baleset ● Nagyobb baleset



**Baleseti adatok 2024.07.**

#### Meglévő forgalomnagyságok bemutatása:

Az alábbi képen bemutatásra kerül a BKK Zrt. forgalmi modelljének kivonata. Az adatok a jelenlegi állapotokat mutatják, azonban a gépjármű forgalom csökkenése, a fenntartható közlekedési módok növekedése várható a jövőben a Balázs Mór Terv megvalósításának és egyéb városfejlesztési beruházásnak köszönhetően.



Az adatok irányhelyesen értelmezendők és ÁNF [jármű/nap] dimenzióban értendők. A teherforgalomra vonatkozóan a kategorizálás a következők szerint történt:

- J1T:  $< 3,5 \text{ t}$
- J2T:  $3,5 \text{ t} - 7,5 \text{ t}$
- J3T:  $7,5 \text{ t} - 12 \text{ t}$
- J4T:  $> 12 \text{ t}$

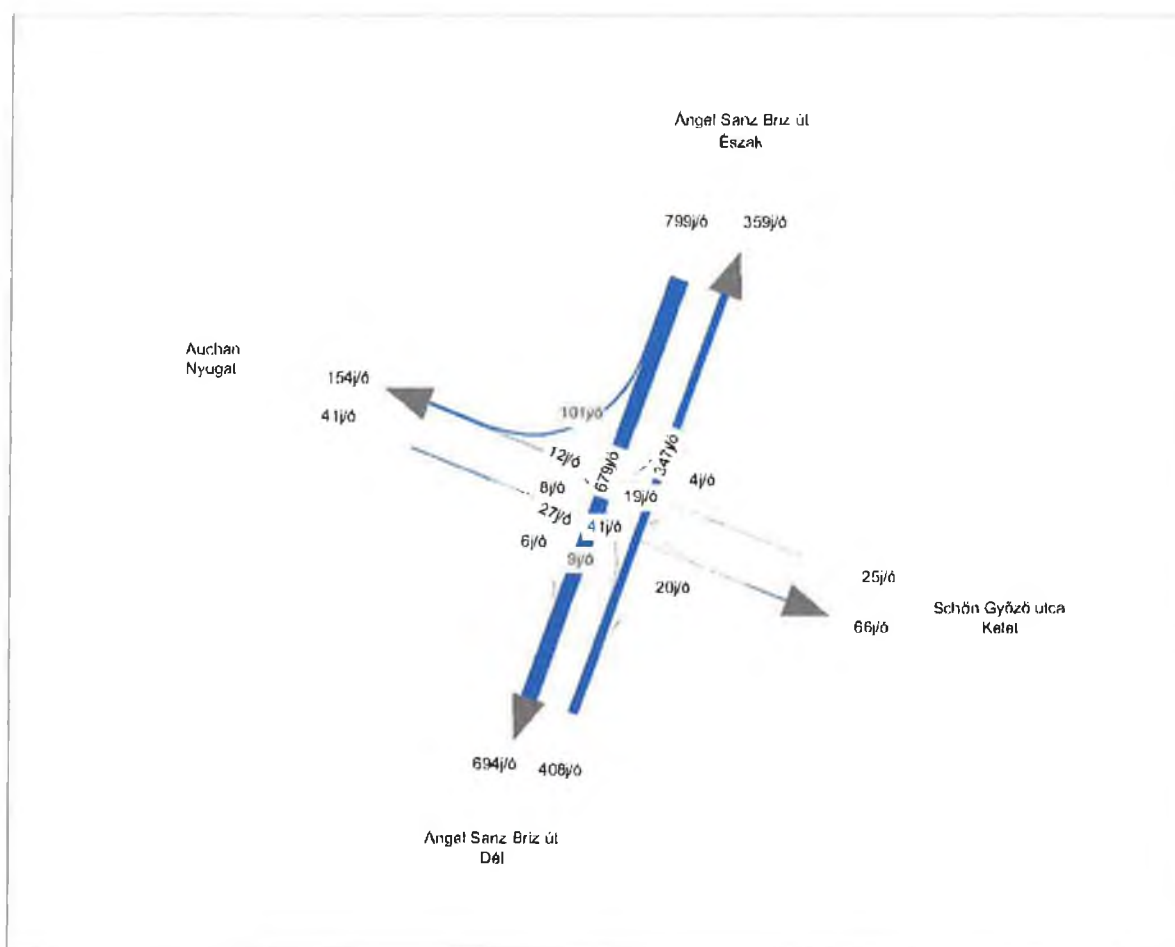
Ez alapján az alábbiak állapíthatók meg:

- **Ángel Sanz Briz út (Schön Győző utca - Záhony utca közötti szakasz):**
  - ÁNF érték 15400 j/nap.
  - A teljes tehergépjármű forgalom ebből 3300 j/nap, ami 21%-os arányt jelent.
  - A nehéz-tehergépjármű forgalom (7,5 t – 12 t között, tehát közép-nehez) ebből 400 j/nap.

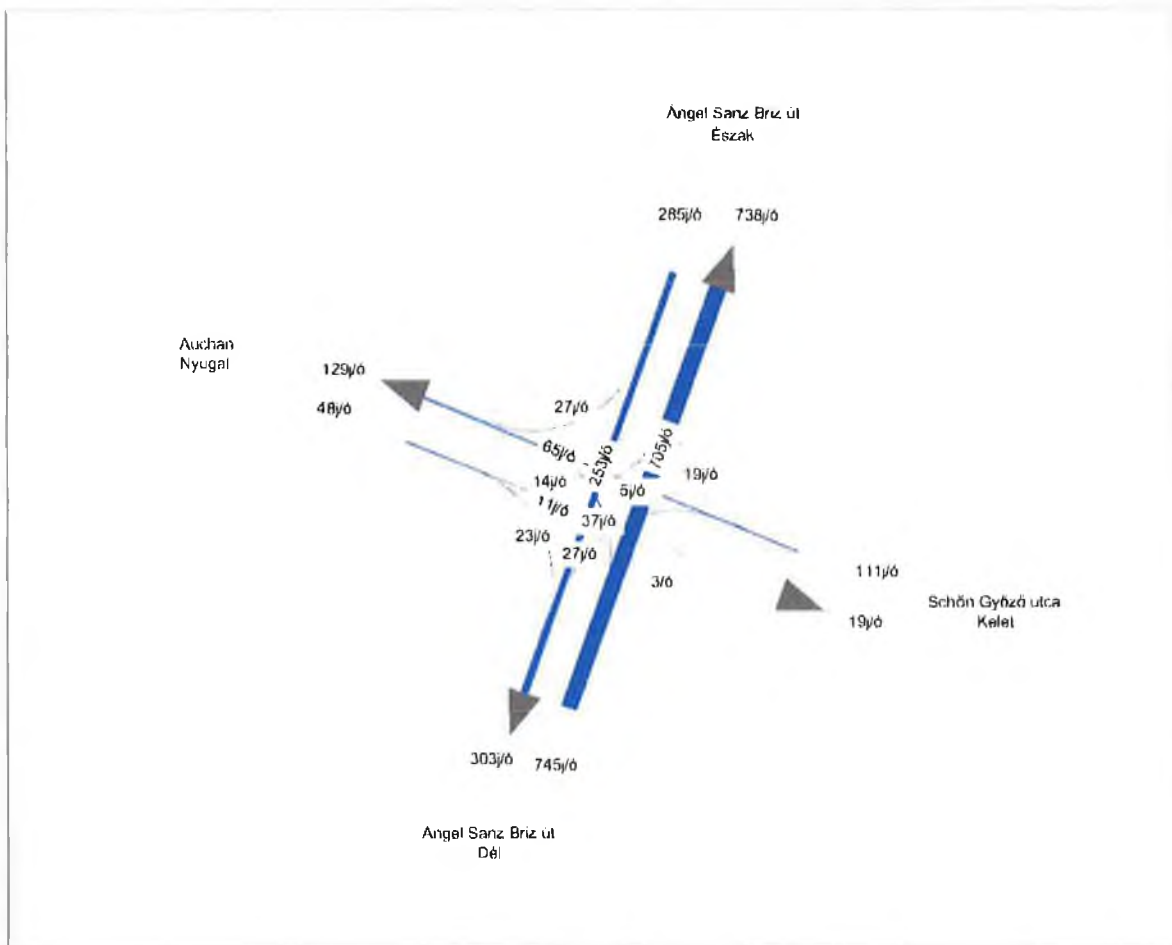
A tervezési területen 2025.04.01-én, keddi napon végeztünk forgalomszámlálást is a délelőtti és délutáni csúcsidőszakokban hétköznap, melynek eredményeképpen az alábbi jelenlegi csúcsórai forgalomáramlási ábra jön létre a tervezési terület előtt az Ángel Sanz Briz út – Schön Győző utcai jelzőlámpás csomópontban. A forgalomáramlási ábrán a MÓF értékek kerültek megjelenítésre a reggeli és délutáni csúcsidőszakban.

A forgalomszámláláskor az alábbiakat állapítottuk meg:

- Bár a koratavaszi időpont miatt a kerékpáros és motorkerékpáros forgalom csekélyebb számban volt jelen, így is többször számottevő kerékpáros forgalom volt tapasztalható.
- A közeli Flórián téri felüljáró lezárása miatt kis mértékben nagyobb forgalom volt tapasztalható, általánosságban ennél kisebb forgalom várható.
- A tervezési terület környezetében nem volt nagyobb torlódás tapasztalható, a Záhony utcai csomópontban előfordult, hogy nem tudott egy-egy zöldidő alatt a teljes sor áthaladni, azonban visszaduzzasztó hatása elenyésző volt.



**Forgalomáramlási ábra, reggeli csúcs, meglévő állapot**



**Forgalomáramlási ábra, délutáni csúcs, meglévő állapot**

A fentiek alapján az Angel Sanz Briz úton a csúcsóratényező 8%.

#### Angel Sanz Briz út – Schön Győző utcai jelzőlámpás csomópont kapacitása:

A Budapest Közút Zrt. részéről 2025.04.02-án beszerzésre került a jelzőlámpás csomópont szabályozástechnikai munkarésze, mely az 1.1. mellékletben található.

A munkarészből az alábbi információk szűrhetők le:

- A tervezési területre történő behajtást a városközpont felől a 41m, az Auchan felől az 61m, a városhatár felől a 31B j. jelzőlámpa szabályozza.
- A tervezési területről történő kihajtást a 71m és 72M j. jelzőlámpa szabályozza.
- 2. sz. program, behaladás:
  - A városhatár felőli, 31B j. jelzőlámpával szabályozott irány (balra kanyarodás) kapacitása 5 s-os zöldidővel 100 j/óra
  - Az Auchan utca felőli, 61m j. jelzőlámpával szabályozott irány (egyenesen haladás) kapacitása 11 s-os zöldidővel 440 j/óra, mellyel a városközpont irányába haladók osztoznak
  - A városközpont felől 41m j. jelzőlámpával szabályozott irány (jobbra kanyarodás) kapacitása 79 s-os zöldidővel 1580 j/óra, 1 sávon, az egyenesen haladókkal osztozva.
- 2. sz. program, kihaladás:
  - A kihajtást 71m és 72M j. jelzőlámpával szabályozott irány kapacitása 9 s-os zöldidővel 360 j/óra

### Tervezési területtel határos közutak leírása:

#### Schön Győző utca:

A Schön Győző utca északi irányban 2x1 sávossal kialakítású. A közút 6,00 m széles, jó állapotú aszfalt burkolatú, kiemelt szegéllyel határolt, mindkét oldalán min. 1,50 – 1,50 m széles járdával és zöldfelülettel.

A Schön Győző utca a Ángel Sanz Briz útcsomópontja előtt 1+2 sávossal kialakítású. A közút 11,00 m széles, jó állapotú aszfalt burkolatú, kiemelt szegéllyel határolt, vízelvezetése zárt rendszerű csapadécsatornával megoldott, északi oldalán 2,00 m széles járdával és zöldfelülettel, déli oldalán zöldfelülettel.

A csapadékvíz elvezetése a szegélyek mentén víznyelőkön keresztül a meglévő egyesített csatornával történik. A csatorna üzemeltetője az FCSM Zrt.

Az utca teljes szélességben kerületi önkormányzati tulajdonban és közútkezelésben található. A forgalomtechnikai jelzések kezelője a Budapest Közút Zrt.

#### Ángel Sanz Briz út:

Az Ángel Sanz Briz út az ingatlan előtt 2x1 forgalmi sávossal (a Schön Győző utcai csomópont előtt balra kanyarodó sávval), 7,00 – 10,50 m széles, jó állapotú aszfalt burkolatú, kiemelt szegéllyel határolt, vízelvezetése zárt rendszerű csapadécsatornával megoldott, az ingatlan előtt zöldfelülettel.

Az Ángel Sanz Briz út az ingatlan előtt 2x1 forgalmi sávossal (a Schön Győző utcai csomópont előtt balra kanyarodó sávval), 7,00 – 10,50 m széles, jó állapotú aszfalt burkolatú, kiemelt szegéllyel határolt, az ingatlan előtt zöldfelülettel.

A csapadékvíz elvezetése a szegélyek mentén víznyelőkön keresztül a meglévő egyesített csatornával történik. A csatorna üzemeltetője az FCSM Zrt.

Az utca teljes szélességben kerületi önkormányzati tulajdonban és közútkezelésben található. A forgalomtechnikai jelzések kezelője a Budapest Közút Zrt.

### Meglévő közművezetékek:

A meglévő közművekről készült térképes adatokat a 3. sz. melléklet tartalmazza. A közműadatokat az e-közmű rendszerén keresztül 2025.02.27-én 343904869 sz-on töltöttük le, mely adatok alapján kerültek a tervlapon feltüntetésre a nyomvonalak.

A tervezési területen az alábbi szolgáltatók vannak jelen, mindegyik földben vezetett vezetékkel:

- Invitech ICT Infrastructure Korlátolt Felelősségű Társaság (távközlés)
- Nokia Solutions and Networks TraffiCOM Kft. (távközlés)
- Magyar Telekom Távközlési Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (távközlés)
- ELMŰ Hálózati Kft. (elektromos és távközlés)
- BDK Budapesti Dísz- és Közvilágítási Kft. (közvilágítás, elektromos)
- Fővárosi Vízművek Zrt. (vízellátás)
- Fővárosi Csatornázási Művek ZRT. (vízelvezetés)
- MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. (szénhidrogén)

A tervezési területről az alábbi fotódokumentáció készült:



**Ángel Sanz Briz út – Schön Győző utcai jelzőlámpás csomópont**



**Auchan bejárat**



**Schön Győző utca**



**Ángel Sanz Briz út városközpont felől**



**Ángel Sanz Briz út Graphisoft park felé egyirányú lehajtóval**



**Ángel Sanz Briz út városközpont felől**



**Ángel Sanz Briz úti felhagyott Auchan lehajtó**



**Ángel Sanz Briz úti meglévő középszigetes gyalogátkelő, Graphisoft park egyirányú kihajtóval**



**Ángel Sanz Briz út – Záhony utcai jelzőlámpás csomópont városközpont felől**

Tervezési területen található meglévő parkolási helyzet:

A tervezési területen az Ángel Sanz Briz úton és a Schön Győző utcában tilos a parkolás. A közeli Auchan területén még csúcsidőben is mindig van szabad hely, kihasználtsága max. 70%-os, a környékre érkezők ezen parkolóhelyeket valamint a Graphisoft park belső parkolóit használják. Ezen kívül az Almási Balogh Lóránt utcában található párhuzamos parkolók továbbá az Ángel Sanz Briz út Dunai felőli oldalán a Mozaik utcai csomópont után található néhány parkoló.

### 3. A tervezett létesítmény által generált forgalom

A tervezett területfejlesztés ütemezése:

A tervezési feladat egy parkkal körbevetett – lakófunkció fókuszú - vegyes használatú épületcsoport tervezése a Graphisoft Parktól Délre lévő területen, az Ángel Sanz Briz út mentén a főváros budai oldalán, egy egyedülálló, pihenőparkkal körbevett luxuslakás projekt létrehozása. A magas esztétikai minőség, a környezettudatosság, a megvalósíthatóság és a minden közeledési móddal történő könnyű megközelíthetőség alapvető elvárás.

A beruzálás során a 19333/54 hrsz-ú területen egy park, a 19333/55 hrsz-ú területen egy 2 épülettömbből álló épületegyüttes (2 pincszinten közös mélygarázs, földszint + 6 szint), a 19333/57 hrsz-ú területen pedig egy 3 épülettömbből álló épületegyüttes (1 pincszinten közös mélygarázs, földszint + 4 szint) fog megvalósulni.

Az építést az alábbi ütemezésben megvalósítani a terület megtisztítását követően:

- I. ütem: Szükséges közműbekötések kiépítése, belső területeken közművek lefektetése, Schön Győző utcai közművek kiépítése, csapadékvíz elvezetés biztosítása, közlekedő felületek megvalósítása stabilizált burkolatból.
- II. Az egyes épülettömbök megvalósítása a beközeledő útvonaltól indulva, a hozzá kapcsolódó szükséges infrastruktúra (út- és járdaburkolatok, felszíni parkolók és garázsok) kiépítésével.
- III. Befejezési, tereprendezési, növénytelepítési munkálatok elvégzése.

A fenti ütemezés során figyelembe veendő az önkormányzattal esetlegesen megkötendő településrendezési szerződésben foglaltak is, melynek során javasolt a Budapest Közút Zrt. valamint a BKK Zrt. bevonása.

A tervezési terület környezetében tervezett egyéb területfejlesztések:

A tervezési terület közelében csak a Flórián téri felüljáró felújítása zajlik. A tervezési terület és a Duna között a Hamvas Béla sétányt kerékpározásra és gyalogos közlekedésre alkalmas kialakításúra kívánják a jövőben átépíteni, melyhez az engedélyezési tervek 2023-ba elkészültek. Egyéb beruházás a közeljövőben nem valószínű, a környező területeken többnyire közelmúltban megvalósult létesítmények (infrastrukturális, közmű valamint épületek) találhatóak.

A tervezett létesítmények várható gépjármű forgalma és annak eloszlása:

A keltett és vonzott forgalmak számításánál alkalmaztuk a korábbi fővárosi lakóterület fejlesztéseknél alkalmazott modellt, mely a megvalósult lakóterületi fejlesztések által ténylegesen keltett és a KÖZLEKEDÉS Kft. méréseivel korrigált forgalmi arányokkal került felhasználásra.

A budapesti lakóterületi vizsgálatok alapján az új építésű magasabb presztízű lakóterületeken megvalósult parkológarázsokban lévő gépkocsik min. naponta egyszer elhagyják a garázst.

Ez lényegesen nagyobb gyakoriságú, mint a korábbi lakótelepi parkolók és egyéb parkoló területek használói által végzett mozgások, ahol is a gépkocsik 20-40 %-a nem hagyja el a parkolót.

Az újonnan épült lakóterületi parkológarázsok forgalmának jellemzői a KÖZLEKEDÉS Kft. 2019. évi felmérései alapján az alábbiak:

IX. Vágóhid utca 490 lakás (kb. 490 parkoló)  
napi forgalom 500 személygépkocsi /irány  
csúcsórai forgalom 70-80 személygépkocsi/irány  
csúcsóra tényező: 15 %

XIII. Túroc utca – Danubius utca XVII. tömb Marina Part környezete 275 lakás (kb. 275 parkoló)  
napi forgalom 260-300 személygépkocsi /irány  
csúcsórai forgalom 40-50 személygépkocsi/irány  
csúcsóra tényező: 15 %

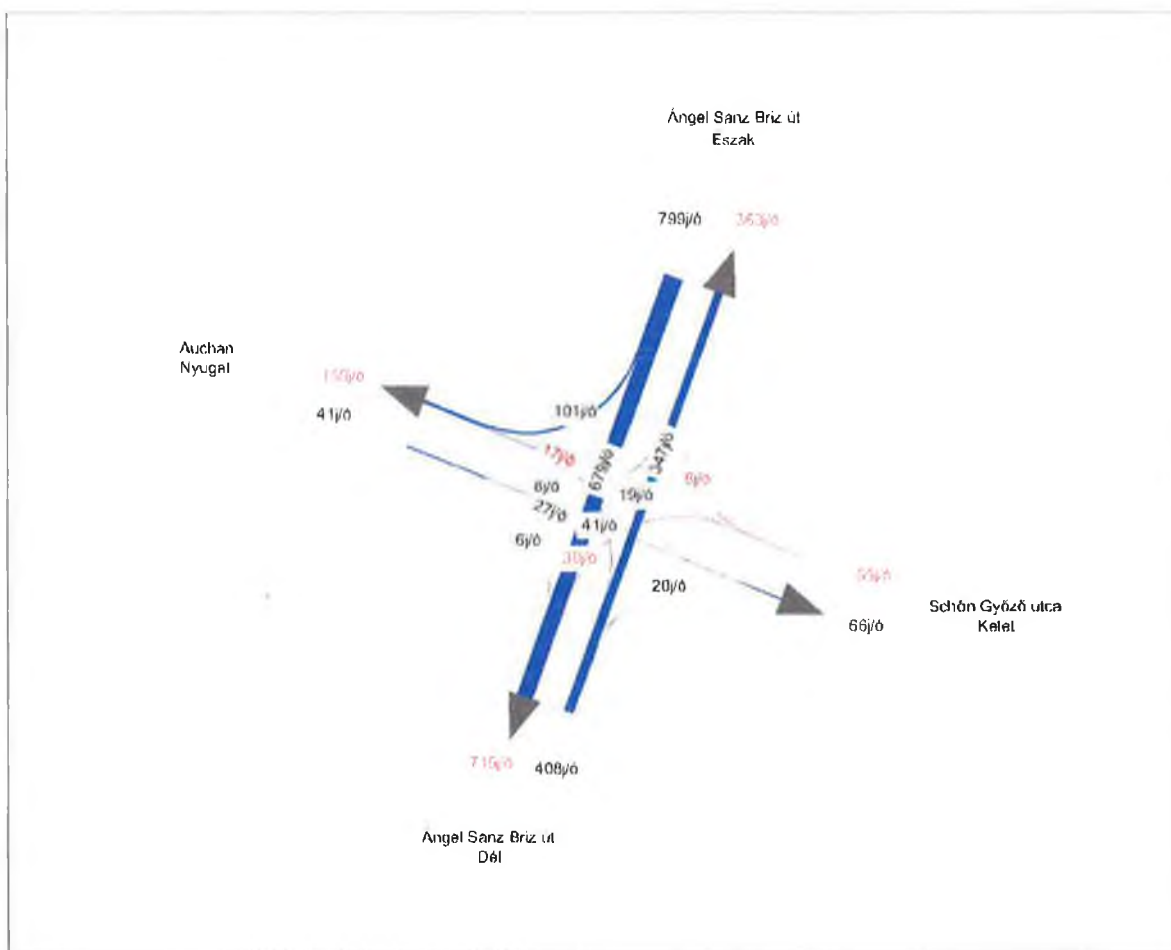
A forgalmi méretezésnél - bár a jelenlegi előrejelzések a személygépkocsi forgalom csökkenésével és alternatív közlekedési eszközök növekedésével számolnak, melyet alátámasztanak a helyváltoztatások csökkentésére irányuló tendenciák (home-office, stb.) - mivel a méretezéseket max. biztonsággal kell készíteni, ezért a biztonság javára a megemelt kb. 20 %-os csúcsóra tényezővel számoltunk a parkolósámbhoz viszonyítva.

Az engedélyezési tervek alapján a 19333/55 hrsz-ú ingatlanon 71 db lakás és néhány iroda valósul meg, összesen 78 db parkolóhellyel, a 19333/57 hrsz-ú ingatlanon 43 db lakás és néhány iroda valósul meg, összesen 62 db parkolóhellyel, így összességében 140 db férőhely kerül kialakításra, közterületen további 9 db parkolóhellyel, mely alapján MÓF (mértékadó óraforgalom) = 30 j/óra adódik. Az irodaház forgalmával, mivel az a jellemző járműmozgással ellentétes irányú (azaz reggeli csúcsidőszakban inkább a városközpont felől érkezik), nem számolunk, mivel a meglévő kapacitások alapján bőven megfelelő a csomóponti kialakítás.

A csúcsidőszakot először a reggeli időtartamra vonatkoztatjuk, melynek során lakófunkció miatt a terület elhagyása a jellemző. A forgalom eloszlása az alábbiak szerint oszlik meg várhatóan:

- Az Ángel Sanz Briz út – Schón Győző utcai jelzőlámpás csomópontban:
  - Az egyenesen és jobbra kanyarodó sávban 15+15 %-nyi forgalomnagyság jelenik meg, azaz 9 j/óra
  - A balra kanyarodó sávban (azaz városközpont irányába) 70%-os forgalmi arány jelenik meg, azaz 21 j/óra.

Ez alapján az Ángel Sanz Briz út – Schón Győző utcai jelzőlámpás csomópont jelenlegi kialakítása megfelelő, mivel a kihajtás során (reggel) 360 j/óra kapacitással rendelkezik, a jelenleg tapasztalt forgalomnagyság pedig 25 j/óra, tehát a beruházás során jelentkező többlet 30 j/óra forgalomnagyság esetén is mindössze 15%-os kapacitáskihasználás és 305 j/óra kapacitástartalék adódik.



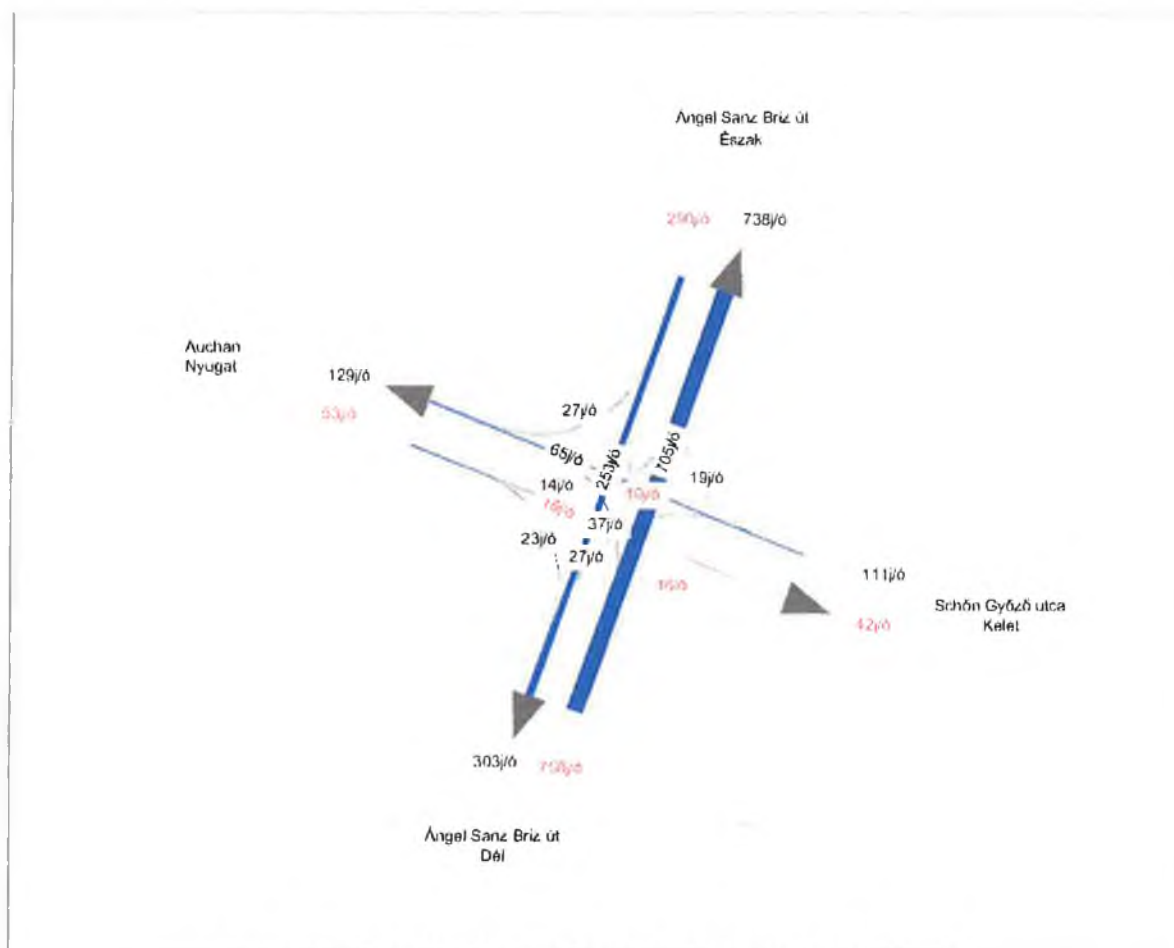
**Forgalomáramlási ábra, reggeli csúcs, tervezett állapot**

A délutáni, jobban elnyúló csúcsidőszakban 15%-os tényezővel számolhatunk, a fentiek alapján ez 23 j/óra forgalmat tesz ki. A délutáni csúcsidőszakban a területre érkező forgalom a jellemző, melynek eloszlása várhatóan az alábbiak szerint fog megoszlni:

- Az Ángel Sanz Briz út – Schón Győző utcai jelzőlámpás csomópontban:
  - Északi irányból, városhatár felől várhatóan 20% lesz a balra kanyarodók száma, azaz 5 j/óra.
  - Az Auchan felől, nyugati irányból várható forgalomnagyság 20%, azaz 5 j/óra.
  - Déli irányból, a városközpont felől érkezik várhatóan a maradék 60%-nyi forgalom, azaz 13 j/óra.

Ez alapján az Ángel Sanz Briz út – Schön Győző utcai jelzőlámpás csomópont jelenlegi kialakítása megfelelő, mivel a behajtás során (délután) az alábbi forgalomnagyságok adódnak:

- A városhatár felőli, 31B j. jelzőlámpával szabályozott irány (balra kanyarodás) kapacitása 5 s-os zöldidővel 100 j/óra, a jelenleg tapasztalt forgalomnagyság pedig 5 j/óra, tehát a beruházás során jelentkező többlet 5 j/óra forgalomnagyság esetén is mindössze 10%-os kapacitáskihasználás és 90 j/óra kapacitástartalék adódik.
- Az Auchan utca felőli, 61m j. jelzőlámpával szabályozott irány (egyenesen haladás) kapacitása 11 s-os zöldidővel 440 j/óra, mellyel a városközpont irányába haladókon osztoznak, a jelenleg tapasztalt forgalomnagyság pedig 11 j/óra, tehát a beruházás során jelentkező többlet 5 j/óra forgalomnagyság esetén is mindössze 4%-os kapacitáskihasználás és 424 j/óra kapacitástartalék adódik.
- A városközpont felől 41m j. jelzőlámpával szabályozott irány (jobbra kanyarodás) kapacitása 79 s-os zöldidővel 1580 j/óra, 1 sávon, az egyenesen haladókkal osztozva, a jelenleg tapasztalt forgalomnagyság pedig 708 j/óra, tehát a beruházás során jelentkező többlet 13 j/óra forgalomnagyság esetén is mindössze 46%-os kapacitáskihasználás és 859 j/óra kapacitástartalék adódik.



**Forgalomáramlási ábra, délutáni csúcs, tervezett állapot**

**A rendszerben lévő kapacitástartalékok alapján nem szükséges kapacitásbővítő beavatkozás az érintett területen.**

**Megjegyzés:** az ismert közlekedési szokások alapján amennyiben egy útszakasz csúcsórában kedvezőtlenül telítődik, az út használók jellemzően a kevésbé kihasznált időtartamokat keresik.

A tervezett létesítmények várható tömegközlekedési, kerékpáros és gyalogos forgalma:

Az előző fejezetben kifejtettük a várható gépjármű közlekedés forgalomnagyságát. Jelen fejezetben az egyéb, fenntartható közlekedési módok vizsgálatát végezzük el.

A fenti lakásszám teljes kihasználtság esetén átlag 2,5 lakos / lakás aránnyal lehet számolni, tehát a teljes lakosság 114 lakással számolva 285 lakos.

Budapesten a 2014-es adatok alapján a közlekedések 45 %-a tömegközlekedéssel, 18 %-a gyalogosan, 2 %-a kerékpárral történt. A Balázs Mór Terv alapján ezen értékeket 2030-ra 50 %-os tömegközlekedési, 20 %-a gyalogos, 10 %-a kerékpáros arányra tornászandó fel. A gépjárműforgalmat eltüntetve a képletből, a fenntartható közlekedési módok teljes volumenét 100%-ra véve az alábbi arányszámok jönnek ki:

- Tömegközlekedés: 60%
- Gyalogos közlekedés: 25%
- Kerékpáros közlekedés: 15%

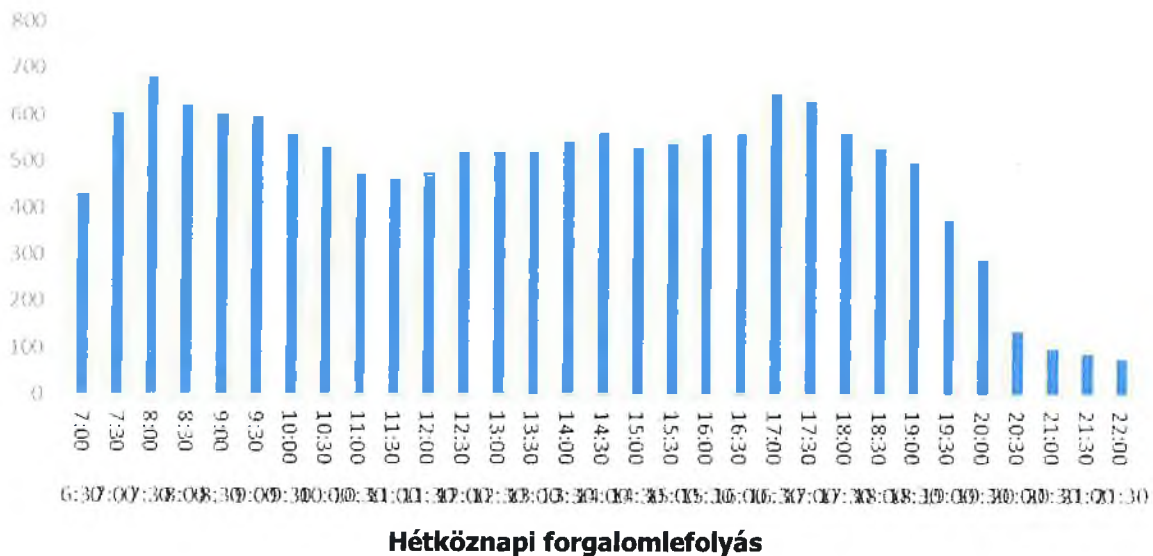
Tekintettel a terület külvárosi jellegére valamint figyelembe véve a várható gépjármű forgalmat, a gépjárművekben átlag 1,5 személy közlekedésével (így a fenntartható közlekedési módokat 114 lakos használja), így az alábbi forgalmak várhatók naponta, figyelembe véve, hogy a teljes lakosság 80%-a közlekedik naponta (azaz 92 lakos):

<b>Közlekedési mód</b>	<b>Arány</b>	<b>Forgalom (fő)</b>
Tömegközlekedés	60 %	55
Gyalogos közlekedés	25 %	23
Kerékpáros közlekedés	15 %	14
Összesen	100 %	92

A forgalom időbeni lefolyása

Az előző fejezetekben részben kifejtettük, hogy mekkora forgalmak várhatók csúcsórában, ezeket most összefoglalva valamint egy hétköznapi napra kivetítve az alábbi várható forgalomnagyságok adódnak:

### Hétköznapi forgalomlefordítás (jármű)



#### 4. A tervezett létesítmények által igényelt közlekedésfejlesztések

A magánterületen történő beavatkozásokat a Megbízó által megküldött koncepcióterv alapján feltüntettük, melyek az alábbiak:

- A területeken mélygarázsok létesülnek, melyekhez a beközlekedést a TÉKA és a vonatkozó ÚME alapján szabványos rámpák fogják biztosítani. A garázsok bejáratánál garázskapu lesz kialakítva, közforgalom elől elzárva a belső parkolókat.
- A kerékpárosok számára telken belül külön infrastruktúra kialakítása nem szükséges, a tárolókhoz szilárd burkolaton kell tudni eljutni.
- A gyalogosok számára külön járda és gyalogos felületek alakítandók ki, melyből akadálymentesen közelíthetők meg az épületek. A gyalogos kapcsolatokat a közterületi járdával valamint a mozgáskorlátozottak számára fenntartott parkolóhelyekkel szintén akadálymentesen szükséges kialakítani, szabványos szélességekkel. A gyalogosokat szintben szükséges telken belül átvezetni.

A tervezési terület környezetében várható közlekedési infrastruktúra fejlesztések:

- A tervezési terület és a Duna között a Hamvas Béla sétányt kerékpározásra és gyalogos közlekedésre alkalmas kialakításúra kívánják a jövőben átépíteni, melyhez az engedélyezési tervek 2023-ba elkészültek.
- A Flórián téri felüljáró felújítása jelenleg is zajlik.

A közúti hálózat fejlesztésének javaslata, létesítmény közúti kapcsolatai:

- A Schön Győző utca mentén a teljes hosszon járda építendő a meglévő gyalogátkelőhely érintésével, itt a szükséges taktilis jelzések kialakításával.
- A Schön Győző tervezési terület előtti szakaszán min. 5,50 m széles, kétirányú forgalomra alkalmas szilárd burkolat alakítandó ki kiemelt szegéllyel és megfelelő vízelvezetéssel. A szakaszon Zóna30 övezet alakítandó ki, a szakasz elején térkő burkolatú menetdinamikai küszöbvel.
- Amennyiben nem biztosítható a tűzoltó járművek megfordulása, úgy a Hamvas Béla sétány irányába javasolt a tűzoltóautók számára az átgátlás biztosítása, mely a kerékpáros átközlekedést is biztosítani tudja.
- A tervezett mélygarázsok rámpáinak közúti kapcsolatait oly módon kell kialakítani, hogy a személygépjárművek sávon belül ki tudjanak kanyarodni.

- A teljes tervezési terület előtt a zöldfelület felújítandó, a parkolóknál min. a szükséges mennyiségű fák telepítését el kell végezni.
- Az Ángel Sanz Briz úton nem szükséges beavatkozás a tervezett beruházás miatt, a meglévő kialakítás megfelelő.

#### Parkolás:

- A Schön Győző utca nyugati oldalán 3x3 db szabványos, párhuzamos parkoló alakítandó ki eltérő burkolatból, legalább 1 mozgáskorlátozottak számára fenntartva, biztosítva a vendégforgalom, futárcégek parkolási lehetőségét.
- Az Ángel Sanz Briz úton nem szükséges beavatkozás a tervezett beruházás miatt, a meglévő kialakítás megfelelő.

#### Gyalogos és kerékpáros forgalom, tömegközlekedés

- A Schön Győző utca mentén a teljes hosszon járda építendő a meglévő gyalogátkelőhely érintésével, itt a szükséges taktilis jelzések kialakításával.
- A gyalogosok átvezetésénél a kiemelt szegélyek 0-2 cm-es fellépőmagasságúra süllyesztendő.
- A Schön Győző utcai csekély mértékű forgalom miatt külön kerékpáros infrastruktúra kialakítása nem indokolt. A kerékpárosok a közúti forgalommal együtt, a jelzőlámpás csomópontban tudnak áthaladni az Ángel Sanz Briz úti meglévő kerékpárútra.
- A Hamvas Béla sétány felújítása után a kerékpáros és gyalogos kapcsolat a sétány irányába nagyobb hangsúlyt kap, így az akadálymentes kapcsolatot biztosítani szükséges.
- Az Ángel Sanz Briz úton nem szükséges beavatkozás a tervezett beruházás miatt, a meglévő kialakítás megfelelő.
- A tervezési terület közelében található a Kaszásdűlő megállóhely, ahol a H5 HÉV és a 34, 106, 134, 923 valamint 934 j. autóbuszjárat közlekedik. Innen cca. 510 m-es sétával lehet eljutni a tervezési területre az Auchan átkötőútja menti járdákon keresztül, akadálymentesen. Ezen kívül a Szentendrei úton található Záhony utca megállóhelyen szintén megáll a 34, 106, 134, 923 valamint 934 j. autóbuszjárat. Innen cca. 550 m-es sétával lehet eljutni a tervezési területre a Záhony utca – Ángel Sanz Briz út menti járdákon keresztül, akadálymentesen.
- A Graphisoft park területén továbbá közlekedtetnek egy szerződéses járatot (midibusz), mely csúcsidőben 10 percenként jár (amennyiben megtelik, rögtön indítják a következő járatot), 15 fős kapacitással. Ezen buszjáratot Megbízó igénye szerint alakították ki és Megbízói tájékoztatás alapján a tervezett beruházás során megvalósuló lakóingatlanokba költözők kiszolgálását is biztosítani fogja igény szerint.
- Az Ángel Sanz Briz úton nem szükséges beavatkozás a tervezett beruházás miatt, a meglévő kialakítás megfelelő.

#### Teherforgalmi kiszolgálás:

- A tervezési területen jelenleg sincs és a beruházás után, annak jellege miatt sem lesz, csak szemétszállítás miatt várható rendszeres teherforgalom, eseti jelleggel költözés, tűzoltás illetve futárszolgálat tehergépjárműveinek megjelenésére lehet még számítani.
- A szemétszállításhoz heti 2 alkalommal szükséges szállító járműveknek érkezni. A szeméttároló edényeket a Schön Győző utca mentén szükséges ideiglenes jelleggel kihelyezni, melyhez megfelelő méretű szilárd burkolatú felületek alakítandók ki.
- A szemétszállító járművek a fő közlekedő folyosón történő közlekedése és ideiglenes megállása miatt a kikerülési lehetőséget mindenhol biztosítani kell, emiatt a minimális szélesség mindenhol 5,50 m kell, hogy legyen.

## Összegzés:

A Budapest Főváros Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály által BP/ETDR-2601/1347-1/2025 valamint BP/ETDR-2601/1354-1/2025 ügyiratszámokon kiadott építési engedélyének 2. oldalán az alábbi feltételek szerepelnek, hivatkozva a HÉSZ vonatkozó rendelkezésére:

A Ripka Ferenc utcával határos Vi-2/3 és a Vi-2/4 építési övezetei területén új épület építésének feltétele, hogy a közlekedési rendszernek legalább az alábbiaknak kell megfelelnie az új épület használatbavételkor:

- a) a közösségi közlekedés biztosítása a várható utasforgalmi igényeknek megfelelő teljesítő képességgel, a tervezett épület telke és a megállóhely között mért legfeljebb 300 m-es gyaloglási távolsággal,
- b) az Ángel Sanz Briz út Auchan áruházi csomópontjának bővítése a várható gépjármű forgalmi igényeknek megfelelően, jelzőlámpás forgalomirányítással, a Záhony utcai csomópontig 2x2 sávós keresztmetszettel, és
- c) az egyes építési telkek megközelítését biztosító gyűjtő és kiszolgáló utak megléte.

A kért kialakítások ( c) pontban részletezett feladatok) részben indokoltak, de az Angel Sanz Bríz útnak a tervezett fejlesztéstől északra fekvő szakaszának 2x2 sávós bővítése véleményünk szerint nem indokolt, mivel a jelenlegihez képest várhatóan csekély mértékű forgalomnövekedés is csúcsidőben inkább csak déli irányban, a belváros felé várható. Ugyanakkor ez a bővítés számtalan közmű kiváltása, rengeteg fa kivágása és zöldterület megszüntetés mellett hosszas forgalomtereléssel is járna, nem utolsósorban pedig a fogadófelületek hiánya miatt érdemi többlet kapacitást nem generálna a területen. A beruházásnak akkor lenne haszna, ha a meglévő északi vasúti összekötőhíd mentén egy újabb Duna híd valósulna meg, mely középtávon sincs tervbe véve.

**Az előzőekben megállapítottak alapján a fenti előírások megvalósítása nem indokolt, az Ángel Sanz Briz úton többlet beavatkozás a tervezett beruházás okán nem szükséges.**

## 5. Építésügyi hatóságot érintő beavatkozások

A tervezett beavatkozás miatt az alábbi szervezetek hozzájárulásainak, engedélyeinek beszerzése szükséges:

- Budapest Főváros III. Kerület Újbuda Önkormányzata, mint tulajdonos és közútkezelő
- Budapest Közút Zrt., mint forgalomtechnikai kezelő
- Érintett közművek üzemeltetői (közterületi beavatkozások miatt).
- Budapest Főváros Kormányhivatala, Útügyi Osztály, mint útépítési engedélyező hatóság.

## 6. Mellékletek

1. Ángel Sanz Briz út – Auchan (Scőn Győző utca) valamint Ángel Sanz Briz út – Záhony utca szabályozástechnikai munkarésze
2. Forgalomszámlálási eredmények
3. Forgalomtechnikai helyszínrajz - meglévő állapot M=1:500
4. Közmű helyszínrajz - meglévő állapot M=1:500
5. Forgalomtechnikai helyszínrajz - tervezett állapot M=1:500
6. Építési engedélyek

## 7. Tervezői Nyilatkozat

A vonatkozó rendeleteknek megfelelően

- az alkalmazott műszaki megoldások megfelelnek az általános érvényű és eseti hatósági előírásoknak,
- A tervdokumentáció az érintett útkezelőkkel, tulajdonosokkal és közmű üzemeltetőkkel egyeztetésre került,
- megfelelnek a megelőző tűzvédelmi követelmények kielégítéséről szóló rendeletek, szabályzatok, az országos (MSZ) és ágazati szabványok, a műszaki előírások, illetve az engedélyezett eltérések követelményeinek,
- a tárgyi dokumentáció a létesítmény (létesítmény- csoport) telepítésére, tervezésére és üzemeltetésére vonatkozó munkavédelmi, biztonságtechnikai szabályok, továbbá egyéb hatósági egészségvédelmi és környezetvédelmi előírások betartásával készült, valamint
- ezek érvényesítésének módját, adatait a műszaki leírás megfelelő fejezetei tartalmazzák.
- A tervekkel kapcsolatos mindennemű egyeztetést, hozzájárulások beszerzését lefolytattuk.

Szentendre, 2025.04.07.



.....  
Pach Dániel  
okl. építőmérnök  
Budapesti és Pest Megyei  
Mérnöki Kamara nytsz.: 13-14583