



## HAJDÚ-BIHAR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/ETDR-19/742-13/2021  
ÉTDR azonosító: 202100003528  
ÉTDR iratazonosító: IR-000077250/2021  
Ügyintéző: Juhász Ágnes  
Telefon: (+36 52) 511-027

Tárgy: 7 lakásos lakóépület  
építési engedélye

### HATÁROZAT

Az építésügyi feladatkörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: építésügyi hatóság) Kárpáti-Schwahofer Edit (4002 Debrecen, Bencsik István u. 4.), mint építető részére építési engedély ad arra, hogy a Debrecen, Gyémánt u. 3. szám alatti, 16741/13 hrsz-ú belterületi ingatlanon a becsatolt építésügyi-műszaki tervdokumentációnak megfelelően, szabadon álló beépítési módban, 277,09 m<sup>2</sup> beépített alapterületű, földszint + 2 emelet szintszámú, 9,22 m építménymagasságú, 7 lakásos lakóépületet építsen.

A tervezett épület az alábbi önálló rendeltetési egységeket és helyiségeket foglalja magába:

Földszinten: közös helyiségek: lépcsőház, közlekedő, kerékpár tároló (6,61 m<sup>2</sup>), kerti szerszám tároló (8,35 m<sup>2</sup>)

7 gépkocsi tároló (1 sz.:16,59 m<sup>2</sup>; 2 sz.:16,42 m<sup>2</sup>; 3 sz.:16,45 m<sup>2</sup>; 4 sz.:16,44 m<sup>2</sup>; 5 sz.: 16,28 m<sup>2</sup>; 6 sz.:16,44 m<sup>2</sup>; 7 sz.: 16,59 m<sup>2</sup>, összesen: 115,21 m<sup>2</sup>)

1. sz. lakás: nappali szoba, étkező-konyha, közlekedő, 2 szoba, fürdőszoba, WC, előtér, összesen: 68,10 m<sup>2</sup> hasznos alapterület + terasz (10,89 m<sup>2</sup>)

I. emeleten: lépcsőház,

2. sz. lakás: előtér, WC, fürdőszoba, közlekedő, 2 szoba, nappali szoba, étkező-konyha, (erkély: 7,68 m<sup>2</sup>) összesen: 67,19 m<sup>2</sup> hasznos alapterület

3. sz. lakás: előtér, közlekedő, WC, fürdőszoba, 2 szoba, nappali szoba, étkező-konyha, (erkély: 7,68 m<sup>2</sup>) összesen: 69,53 m<sup>2</sup> hasznos alapterület

4. sz. lakás: előtér, közlekedő, WC, fürdőszoba, 2 szoba, nappali szoba, étkező-konyha (erkély: 7,16 m<sup>2</sup>) összesen: 81,65 m<sup>2</sup> hasznos alapterület

II. emeleten: lépcsőház,

5. sz. lakás: előtér, WC, fürdőszoba, közlekedő, 2 szoba, nappali szoba, étkező-konyha, (erkély: 7,68 m<sup>2</sup>) összesen: 67,19 m<sup>2</sup> hasznos alapterület

6. sz. lakás: előtér, WC, fürdőszoba, közlekedő, 2 szoba, nappali szoba, étkező-konyha, (erkély: 7,68 m<sup>2</sup>) összesen: 69,52 m<sup>2</sup> hasznos alapterület

7. sz. lakás: előtér, WC, fürdőszoba, közlekedő, 2 szoba, nappali szoba, étkező-konyha, (erkély: 6,70 m<sup>2</sup>) összesen: 81,62 m<sup>2</sup> hasznos alapterület

Az előírások és feltételek a következők:

1. Az építető felelős azért, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg.

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály  
Építésügyi Osztály 1

4025 Debrecen, Hatvan utca 16. Telefon: (+36 52) 511-030 E-mail: epo1@hajdu.gov.hu  
Hivatali kapu neve és KRID azonosítója: HBMKHEOF 667338324

2. Az építésügyi hatóság felhívja az építető figyelmét, hogy ha az épület 2021. június 30-ig nem kerül rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotba, valamint nem rendelkezik az építésügyi hatóság használatbavételi engedélyével akkor azt követően az épületet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet szerinti közel nulla energiaigényű épületként kell kialakítani.
3. A DMJV. Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Osztálya által ÜZEM-54803-2/2021. számú közútkezelői hozzájárulásában foglaltakat be kell tartani.
4. Debrecen Megyei Jogú Város Polgármestere TERV-240174-4/2020. számú településképi véleményében a tervezett 7 lakásos lakóépület engedélyezését feltétellel javasolta.
5. A Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Debreceni Katasztrófavédelmi Kirendeltség 35980/723-2/2021.ált. sz. szakhatósági állásfoglalása alapján:
  1. A kivitelezés során alkalmazott azon tűzoltó technikai termék, építési termék, tűz- vagy robbanásveszélyes készülék, gép, berendezés – amelyre vonatkozóan a jogszabály követelményt támaszt – tűzvédelmi megfelelőségét igazoló iratokat a használatbavételig be kell mutatni
  2. Az építési engedélyezési eljárás során benyújtott dokumentáció szöveges részéhez tartozó tűzvédelmi műszaki leírásában meghatározott, 1500 l/perc oltóvíz intenzitás tűzcsapról történő biztosítását a használatbavételig igazolni kell.
  3. A tűzvédelmi előírások kielégítését is bizonyító, kellő részletességű, a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara vonatkozó szabályzatának megfelelő kiviteli tervet kell készíteni, mely tervdokumentációt – **a kivitelezés megkezdése előtt** – egyeztetni kell a Debreceni Katasztrófavédelmi Kirendeltséggel.
  4. Biztonsági világítást kell létesíteni az épület jogszabály által meghatározott területein, melynek megfelelőségét az épület használatbavételkor igazolni kell.

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

A határozat a közléssel végleges, ellene fellebbezésnek helye nincs.

A határozat ellen önálló jogorvoslatnak van helye, a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási per kezdeményezhető, melyet keresetlevéllel kell megindítani. A keresetlevelet – ha törvény eltérően nem rendelkezik – a vitatott közigazgatási cselekmény közlésétől számított harminc napon belül kell a Debreceni Törvényszékhez címzett, de a vitatott cselekményt megvalósító közigazgatási szervnél, azaz a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (4025 Debrecen, Hatvan u. 16.) címén benyújtani. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 53/I. §-a alapján az építésügyi hatóság vagy az építésfelügyeleti hatóság végleges döntését a közlésétől számított tizenöt napon belül lehet megtámadni. Ennek értelmében a keresetlevelet a döntés közlésétől számított tizenöt napon belül lehet benyújtani.

Természetes személy a keresetlevelet személyesen vagy ajánlott küldeményként postai úton is előterjesztheti. Jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti. Jogi képviselővel eljáró felperesnek, valamint az E-ügyintézési tv. szerinti minden elektronikus ügyintézésre kötelezettnek elektronikusan kell benyújtani a keresetet. A keresetlevél elektronikus úton történő benyújtásának helye: <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu/client>

Ha törvény eltérően nem rendelkezik, a keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására halasztó hatálya nincs, azonban a bíróságtól azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése. Az azonnali jogvédelem iránti kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell. A kérelmet megalapozó tényeket valószínűsíteni kell.

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 kérheti.

A közigazgatási jogvita elbírálása iránti közigazgatási per illetéke 30.000 forint. A közigazgatási bírósági eljárásban a felet tárgyi illetékfeljegyzési jog illeti meg. A tárgyi illetékfeljegyzési jog következtében le nem rótt kereseti illeték viseléséről a bíróság dönt.

## INDOKOLÁS

Kárpáti-Schwahofer Edit (4002 Debrecen, Bencsik István u. 4.), mint építtető a Debrecen, Gyémánt u. 3. szám alatti, 16741/13 hrsz-ú belterületi ingatlanon 7 lakásos lakóépület építésére vonatkozó engedélyezési ügyben 2021. január 17-én építési engedély iránti kérelmet nyújtott be a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi Osztályához, mint hatáskörrel és illetékességgel rendelkező építésügyi hatósághoz, mely alapján 2021. január 18. napján közigazgatási hatósági eljárás indult.

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

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Eng. R.) 17. § és az 1. melléklet alapján megállapítást nyert, hogy a tervezett építési tevékenység az építésügyi hatóság engedélye alapján végezhető.

A kérelem elbírálása során az elsőfokú építésügyi hatóság meggyőződött arról, hogy:

- a kérelem és mellékletei, valamint az elektronikus formában csatolt építészeti-műszaki tervdokumentáció megfelel az Eng. R. 7. §-ban és 17. §-ban, valamint a rendelet 8. számú mellékletében foglaltaknak,
- a szakhatóság eljárási díjának befizetését igazolták,
- eredetiben benyújtásra került az Eng.R. 8. melléklet II. fejezet 7.1.1. pontja szerinti papír alapú, a tervezésben résztvevő tervezők eredeti aláírását tartalmazó, a becsatolt tervdokumentációk eredetiségét igazoló aláírólap,
- a terveket készítő felelős tervező, Kiss Imre okl. építészmérnök (É1-09-0048), valamint a szakági tervezők - Pozsár Lajos (T-T/09-0303), Lizák Attila (G-15-0695) Imre László (VT-15-00940), Ockenfusz Péter (GD-T 01-14743), Lázár Miklós (I-108/2018) - az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet alapján a tervezésére megfelelő tervezői jogosultsággal rendelkeznek, a Magyar Építészakadémia ill. a Magyar Mérnöki Kamara által vezetett elektronikus tervezői névjegyzékekben bejegyzett tervezők
- az építmény rendeltetésszerű használhatóságához szükséges közmű- és energia-ellátás megvalósítása a tervdokumentációban foglaltak szerint a használatbavételig biztosítható
- a kérelemhez csatolták Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesterének a településképi védelméről szóló 45/2017. (XII.14.) Ör. számú rendelet alapján kiadott, TERV-240174-4/2020. számú településképi véleményét, melyben a benyújtott tervjavaslatot engedélyezésre feltétellel javasolta az alábbi indokolással:

„Részletes indokolás:

Településképi véleményemet a Debrecen Megyei Jogú Város Építészeti-Műszaki Tervtanács 147/2020.(XI. 26.)számú szakmai álláspontjára alapoztam:

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 26. § (3) bekezdés által meghatározott szempontok szerint a benyújtott terv megfeleltethető a véleményezésre vonatkozó településképi előírásoknak.

A Tervtanács véleménye szerint a lezáró födémeket ki kell könnyíteni, az erkélyek felett szerelt jelleggel, vékony fémszerkezettel kell megoldani a lefedést. A kiugró erkélyek színezése túl harsány. A módosított terv főépítészeti ellenjegyzése szükséges.”

Az épület tervei a tervtanács állásfoglalásának megfelelően módosításra kerültek, a főépítész záradékával ellátott terveket az ÉTDR-be feltöltötték.

Az ingatlan megközelítése a 16741/14 hrsz.-ú közforgalom elől el nem zárt magánúton keresztül biztosított.

A DMJV Városüzemeltetési Osztály az ÜZEM-54803-2/2021. számú útkezelői állásfoglalásában hozzájárult a Debrecen, Gyémánt utca 3. szám alatti 16741/13 hrsz-ú ingatlanon tervezett 7 lakást magában foglaló épület építéséhez.

Az érintett terület változtatási, telekalakítási és építési tilalom alatt nem áll. Az építéssel érintett ingatlant nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

Az építési munkával érintett telek kialakítása a településrendezési tervekben, illetőleg a jogszabályokban meghatározottaknak megfelel.

Az építés beépítésre szánt területen építési telken valósul meg.

Debrecen Város helyi építési szabályzatától és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V.23.) Kr. számú rendelet (továbbiakban DÉS.Z.) mellékletét képező településrendezési terv az építési tevékenységgel érintett ingatlant magában foglaló területet Lk 412644 (TL) jelű, belső kertségű karakterű, kisvárosias lakózónába sorolja.

A területen épületet elhelyezni a szabadon álló beépítési mód szabályai szerinti építési helyen belül lehet, maximum 30%-os beépítettséggel, maximum 9,50 méteres építménymagassággal, minimum 50%-os zöldfelületi fedettséggel. A területen lakásonként (rendeltetési egységenként) legalább 120 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani.

A Gyémánt utca felől az előkert mérete 5,00 méter. Az oldalkert minimális mérete nem lehet kevesebb sem az övezetre előírt maximális építménymagasság, sem az adott oldalkert felé néző tényleges homlokzat magasság felénél.

Az építési hely mélysége az előkerti építési vonal határától merőlegesen mért 30 m.

A hátsókertr minimális mérete nem lehet kevesebb mint a hátsókertrre néző homlokzatmagasság, de min. 9,5 m.

Az előírt gépjármű-elhelyezési igény 100 %-át saját építési telken belül épületben kell kielégíteni.

A 7 lakásos lakóépület építése a szabályozási tervnek és előírásoknak megfelel.

A tervezett építmény szabadon álló - általános beépítési mód szerinti építési helyen belül, 5,00 m előkerttel kerül elhelyezésre. A tervezett beépítettség 28,45% -os, a zöldterület 50,11 %, az építménymagasság 9,22 méter.

Az építményben a rendeltetési egységhez szükséges gépjármű elhelyezés saját telken belül, épületben biztosított.

A szabályozási tervben előírt rendeltetési egységenkénti telekhányad biztosított.

Az építmény elhelyezése során biztosított:

- Az építmény, továbbá a szomszédos ingatlanok és építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatósága,
- az építmény közszolgálati (tűzoltó, mentő stb.) járművel történő megközelíthetősége, a környezetvédelem és a természetvédelem előírásai,
- a rendeltetésszerű telekhasználat.

Az építmény kialakítása során biztosított:

- a rendszeres karbantartás lehetősége,

- hogy az építmény rendeltetésszerű használatával járó környezetterhelés az adott helyen megengedett mértéket ne lépje túl.

Az engedély megadásához az eljárásba bevont Debreceni Katasztrófavédelmi Igazgatóság Debreceni Katasztrófavédelmi Kirendeltség a 35980/723-2/2021.ált. számú állásfoglalásában a rendelkező részben előírt feltételekkel hozzájárult.

Hozzájárulását az alábbiakkal indokolta:

„Kárpáti-Schwahofer Ivett (4002 Debrecen, Bencsik István utca 4.) kérelmére a Debrecen, Gyémánt utca 3. szám alatti, 16741/13 hrsz-ú ingatlanon 7 lakásos lakóépület építési engedélyezése ügyében a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (4025 Debrecen, Hatvan utca 16.), mint engedélyező hatóság megkereste a Debreceni Katasztrófavédelmi Kirendeltséget (a továbbiakban: Kirendeltség), mint elsőfokú, területileg illetékes tűzvédelmi szakhatóságot szakhatósági állásfoglalás kiadása céljából. A szakhatósági eljárás során csatolt iratok alapján az épület építési engedélyezéséhez tűzvédelmi szempontból a rendelkező részben foglalt feltételekkel hozzájárulunk.

A feltételeket az alábbi jogszabályi rendelkezések alapján állapítottam meg:

1. A tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény 13. § (1) bekezdése alapján: „Olyan építési termék hozható forgalomba - az egyedi, hagyományos, természetes, bontott vagy műemléki felhasználású építési termék kivételével - , amely rendelkezik az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól szóló jogszabályban meghatározott, beépítéshez szükséges iratokkal.”

2. Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló, 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet (a továbbiakban: OTSZ) 73. § (1) és 73. (3) bekezdései alapján: 73. § (1) „a mértékadó tűzszakasz területére meghatározott vízmennyiséget vízvezetékéről vagy – ha az más módon nem oldható meg – oltóvíztározóból kell biztosítani.” 73. § (3) „Település, valamint létesítmény létesítése vagy bővítése esetén az oltóvizet az egyes szakaszok használatbavételével egyidejűleg kell biztosítani.”

3. Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló, 191/2009. (IX. 15.) Korm. Rendelet 22. § (1) bekezdés a) pontja alapján: „Kivitelezési dokumentáció alapján végezhető az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenység.” Továbbá ugyanezen rendelet 1. mellékletének 1. pontja kimondja, hogy: „A kivitelezési dokumentáció minden munkarészét olyan léptékben és kidolgozottsági szinten kell elkészíteni, amilyen mértékben az a megértéséhez, a kivitelezéshez, az építési-szerelési munka szakszerű elvégzéséhez, és az építőipari kivitelezés ellenőrzéséhez szükséges. A kivitelezési dokumentáció tartalmi követelménye tekintetében figyelembe kell venni a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara vonatkozó, szakmai követelményeket megállapító szabályzatait.”

4. Az OTSZ 146. § (1) bekezdése az alábbiakat határozza meg: „Biztonsági világítást kell létesíteni

- a) a KK és MK osztályú épület menekülési útvonalán,
- b) óvoda, iskola, gyermekjóléti, gyermekfoglalkoztató, kényszertartózkodásra szolgáló intézmény menekülési útvonalán,
- c) átmeneti védett térben és a tűzoltó egységek részére a helyiség megközelítésére használt útvonalon,
- d) biztonsági felvonó előterében,
- e) tűzoltósági beavatkozási központban és a tűzoltó egységek részére a helyiség megközelítésére használt útvonalon,
- f) tűzeseti főkapcsolót tartalmazó helyiségben és a tűzoltó egységek részére a helyiség megközelítésére használt útvonalon,
- g) tűzjelző központ helyiségében és a tűzoltó egységek részére a helyiség megközelítésére használt útvonalon,
- h) beépített tűzoltó berendezés elzáró szerelvényét tartalmazó helyiségben és a tűzoltó egységek részére a helyiség megközelítésére használt útvonalon,
- i) tömegtartózkodásra szolgáló helyiségben,
- j) ahol e rendelet előírja és
- k) ahol a tűzvédelmi hatóság a menekülés biztosítása érdekében előírja.”

Szakhatósági állásfoglalásom az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55. § (1) bekezdésén alapul.

Hatáskörömet az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. táblázat 16. sora, illetékességemet a

katasztrófavédelmi kirendeltségek illetékességi területéről szóló 43/2011. (XI. 30.) BM rendelet 1. §-a, valamint ugyanezen rendelet 1. melléklete határozza meg.

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

Az engedély megadásához az eljárásba bevont Debreceni Katasztrófavédelmi Igazgatóság a 35900/619-1/2021.ált. számú állásfoglalásában előírás nélkül hozzájárult.

Hozzájárulását az alábbiakkal indokolta:

„Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 1. (4025 Debrecen, Hatvan u. 16.) 202100003528. számú 2021. január 20-án érkezett megkeresésében Kárpáti-Schwahofer Ivett (4002 Debrecen, Bencsik István u. 4.) részére, a Debrecen, Gyémánt u. 3. szám alatti, 16741/13 hrsz-ú ingatlanon tervezett 7 lakásos lakóépület építésére vonatkozó építési engedély kiadásához kérte a Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (a továbbiakban: vízügyi hatóság) szakhatósági állásfoglalását.

A kérelemhez csatolásra került az eljárási díj megfizetését igazoló banki igazolás, valamint az Épület-S Kft. (4029 Debrecen, Csonka u. 5.) által készített 2020. november 09-ei keltezésű tervdokumentáció.

A benyújtott dokumentációk alapján tárgyi ingatlanon 7 lakásos lakóépület építését tervezik.

Az ingatlan teljesen közművesített. A vízellátás közüzemi ivóvízhálózatról, kommunális szennyvíz-elvezetés pedig közüzemi szennyvízelvezető csatornarendszeren keresztül lesz biztosítva. Az ingatlanon keletkező csapadékvíz saját telken belül a zöld felületen elszikkasztásra kerül. A benyújtott tervdokumentáció alapján a zöldfelületi arány 50,11 %-os.

Felhívom a figyelmet arra, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 47.§ (8) bekezdése szerint a terület csapadékvíz-elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületen kárt (átázást, kimosást, korróziót stb.) ne okozzon, és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza. Továbbá a fenti rendelet 47.§ (9) bekezdése szerint a csapadékvíz a telken belül elszivárogtatható, ha ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

A rendelkezésre álló dokumentumokból megállapítható, hogy a tevékenység **nem jár** szennyező anyag felszíni és felszín alatti vízbe történő közvetlen bevezetésével.

Az érintett terület(ek) a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelettel, valamint határozattal kijelölt vízbázis védőterületet **nem érint**.

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet 2. mellékletével összhangban a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelete felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolása alapján **Debrecen** település **fokozottan érzékeny** területen fekszik.

A vizek lefolyására, mederfenntartásra, az árvíz és a jég levonulására, **nem gyakorol hatást**.

A tevékenység kapcsán a felszíni-és felszín alatti vizek minősége, mennyisége védelmére és állapotromlására vonatkozó jogszabályban, határozatban meghatározott előírások érvényesíthetők.

Az előzőekben foglaltakra tekintettel megállapítható, hogy az építési engedély kiadásának vízgazdálkodási és vízvédelmi szempontból akadálya nincs, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint hozzájáruló szakhatósági állásfoglalást adtam.

Jelen szakhatósági állásfoglalás kiadására irányuló eljárás igazgatási szolgáltatási díja a vízügyi és a vízvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 13/2015. (III. 31.) BM rendelet 2. sz. melléklete szerint 14.000,- Ft, amelyet a kérelmező az Igazgatóság részére megfizetett.

Szakhatósági állásfoglalásomat az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rend. 1 melléklet 4. táblázat 18. pontjában biztosított jogkörömben eljárva és az ott meghatározott szakkérdések vonatkozásában, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló módosított 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55. § bekezdésében előírt módon adtam meg.

A szakhatósági állásfoglalás megkeresés 2021. január 20-án érkezett a hatósághoz. A szakhatóság eljárására irányuló ügyintézési határidő a megkeresés beérkezését követő naptól számított tizenöt nap (531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 2. §). Az ügyintézési határidő betartásra került.

A döntés elleni önálló jogorvoslatot Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55. § (4) bekezdése nem teszi lehetővé.

*A Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság hatáskörét a vízügyi igazgatási, valamint a vízügyi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet állapítja meg. Szakhatósági állásfoglalásunkat az Ákr. és az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet figyelembevételével hoztam meg.”

Az építmény megépítése, tervezett használata, fenntartása nem okoz a környezetében olyan káros hatást, amely a terület rendeltetésének megfelelő mértéket meghaladná, az állékonyságot az élet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztetné, vagy a közérdeket egyéb módon sértené.

A 2021. január 26-án megtartott helyszíni szemle során megállapításra került, hogy a helyszínrajzon feltüntetett adatok a valóságnak megfelelnek, a tervezett építési tevékenység a telken megvalósítható. Az építési munkához nem fogtak hozzá.

A fentiek alapján a 7 lakásos lakóépület építésére az építési engedélyt az Étv. 34-36 §-ai, valamint az Eng. R. 17-20. §-sa alapján az építésügyi hatóság megadta.

Az eljárásban résztvevő ügyfelek köre az Eng. R. 4. § (1) és (2) bekezdése, valamint az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 10. § (1) bekezdése alapján lett meghatározva.

Az eljárásban ügyfélnek minősül az építtető, az ingatlan tulajdonosa, az ingatlan vezetőj jogosultja, valamint a szomszédos 16741/10, 16741/12 és 16745/18 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai.

A határozat az Ákr. 80- 81. §-aiban foglaltak, valamint az Eng. R. 19. § (3)-(7) bekezdéseiben előírt tartalommal lett összeállítva. A döntést az Eng. R. 20. §-ban és az Ákr. 85. § (1)-(2) bekezdéseiben foglaltak szerint lett közölve az érintettekkel.

A jogorvoslat módjáról és az azonnali jogvédelem lehetőségéről az Ákr. 112. § (1) bekezdés, 113. § (1) bekezdés a) pont, 114. § (1) bekezdés, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 37. § (1)-(4) bekezdései, 39. §. (1) és (2) bekezdése, 50. §, 52. § (1) bekezdés, valamint a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. 605. §, 608. § (a továbbiakban: Pp.) valamint az Itv. 45/A. §., és a 62. § (1) bekezdés h) pont alapján adott tájékoztatást az építésügyi hatóság. A jogorvoslatra nyitva álló határidő az Étv. 53/I. §-a alapján került megállapításra.

A jogorvoslati kérelem elektronikus úton történő benyújtásának lehetőségét a Pp. 605. § biztosítja. Az Ákr. 82. § (1) bekezdése alapján a hatóság döntése végleges, ha azt a hatóság már – az e törvényben meghatározott kivételekkel - nem változtathatja meg. A véglegesség a döntés közzétételével áll be.

A Kp. 77. § (1) bekezdése alapján a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. E szakasz (2) bekezdése alapján a tárgyalás tartását az ügyfél a keresetlevélben kérheti. Ennek elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

Az építésügyi hatóság hatáskörét és illetékességét a fővárosi és megyei kormányhivatalokról valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése, továbbá az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII.23.) Kormányrendelet 1. §-a határozza meg.

A döntés tartalmilag és formailag az Ákr. 81. § (1) bekezdés előírásainak megfelelően került összeállításra.

Az eljárási cselekmény kapcsán eljárási költség nem merült fel, ezért annak megállapításáról és viseléséről rendelkezni nem vált szükségessé.

Jelen döntés kiadmányozására a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal **hatályos** kiadmányozási szabályzata alapján az Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály/Építésügyi Osztály 1 ügyintézője jogosult.

## FIGYELMEZTETÉS ÉS TÁJÉKOZTATÁS

Az építető csak a végleges építési engedély és az ahhoz tartozó - engedélyezési záradékkal ellátott - építészeti-műszaki tervdokumentáció alapján, az engedély hatálya alatt, továbbá a saját felelősségére és veszélyére építközhet.

Minden építésügyi hatósági engedélyhez vagy tudomásvételi eljáráshoz kötött, valamint a Kbt. hatálya alá tartozó építőipari kivitelezési tevékenység végzéséről az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló, 191/2009. (IX. 15.) kormányrendelet (továbbiakban: Kiv.r.) 24. § (1) bekezdése értelmében építési naplót kell vezetni.

Az építési folyamat résztvevői építési napló vezetési kötelezettségüket internetes alapú elektronikus építési napló (e-napló) alkalmazás segítségével kötelesek teljesíteni.

A végleges építési engedélytől és a hozzá tartozó - engedélyezési záradékkal ellátott- építészeti-műszaki tervdokumentációban foglaltaktól a kivitelezés során eltérni az Eng. R. 22. § (1) bekezdésben meg nem határozott esetekben csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével, módosított építési engedéllyel lehet.

Az engedély beszerzésének elmulasztása építésrendészeti eljárás lefolytatását vonja maga után.

Az Eng. R. 22. § (1) bekezdés szerinti eltérés esetén legkésőbb a használatbavételi engedélyezésig az építési naplóhoz kell csatolni a megvalósult állapotról készült, az eltérést ábrázoló tervrajzot, valamint annak ismertető munkarészét.

Az építésügyi hatóság engedélye az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.

A 7 lakásos lakóépület csak használatbavételi engedély kiadását követően, és szén-monoxid érzékelő berendezés elhelyezése után használható.

Építető az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válást követően köteles – a használatbavétel előtt – használatbavételi engedély iránti kérelmet benyújtani az építésügyi hatósághoz.

Az építmény engedély nélküli használatát az építésügyi hatóság köteles megtiltani!

Új épület vagy meglévő épület – az ingatlan-nyilvántartásban változást eredményező – bővítése esetén a kérelem előterjesztésével egyidőben a földhivatal által hatályos záradékkal ellátott, a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez külön jogszabályban előírt változási vázrajzot az Országos Építésügyi Nyilvántartásba (a továbbiakban: OÉNY) elektronikusan fel kell tölteni.

Az építetőnek a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásáig az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló kormányrendelet hatálya alá tartozó épületek esetében az energetikai tanúsítványt az OÉNY-ben ki kell állíttatnia.

Építetői fedezetkezelő közreműködése nem szükséges.

Az építésügyi hatósági engedély nem mentesít az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások vagy nyilatkozatok megszerzésének kötelezettsége alól.

Az ügyfél a jogorvoslatra nyitva álló idő alatt az engedélyezés tárgyát képező építészeti-műszaki dokumentációba az ÉTDR rendszer használatával ([www.etr.gov.hu](http://www.etr.gov.hu)) az ügy ÉTDR azonosítójának ismeretében személyes ügyfélkapuján keresztül az építési hatóságtól kért egyedi belépési kóddal vagy az eljáró építésügyi hatóságnál személyesen tekinthet be.

Ha az építési munka végzése során természeti érték, építészeti, vagy régészeti emlék, illetőleg építménnyel kapcsolatos képzőművészeti alkotás kerül elő, a kivitelező köteles azt az építésügyi hatósághoz, valamint a



Hajdú-Bihar Megyei Múzeumok Igazgatóságának (4026 Debrecen, Déri tér 1. sz.) maradéktalanul bejelenteni és a lelőhelyet a hatósági intézkedésig érintetlenül, hagyni.

Az építési engedélyt az építető jogutódja is felhasználhatja, kötelesek azonban a jogutódlást – annak megfelelő igazolása mellett – az első fokú építésügyi hatóságnak írásban előzetesen bejelenteni.

Az építésügyi hatóság felhívja az építető figyelmét, hogy az engedélyhez nem kötött módosítás esetén - ha az az épület homlokzatának megváltoztatását eredményezi (pl.: anyag és színhasználat, nyílászárók rendje és osztása, épületbádogos és fémszerkezetek, építészeti részletképzések, héjazat, stb.) - köteles beszerezni (és a megvalósulási tervvel a használatbavételi engedélyhez csatolni) a polgármester engedélyezésre javasoló településképi véleményét. Ellenkező esetben településképi kötelezési eljárást kezdeményez az építésügyi hatóság.

Az Eng. R. 77/E. § (1) bekezdése szerint amennyiben az épület 2021. június 30-ig nem rendelkezik az építésügyi hatóság használatbavételi engedélyével, úgy az épületet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet szerinti közel nulla energiaigényű épületként kell kialakítani.

Debrecen, 2021. február 17.

Rácz Róbert kormány megbízott  
nevében és megbízásából:

Arany Ildikó  
kormánytisztviselő

Erről értesülnek:

1. Kárpáti-Schwahofer Ivett (ETDR-en keresztül) – építető
2. Bóti Antal 4031 Debrecen, Kishegyesi út 26. fsz/2. -tulajdonos
3. Munkácsi Tamás 4031 Debrecen, Gyolcsos utca 17. -szomszéd
4. Munkácsi Zoltán 4031 Debrecen, Gyolcsos utca 17. -szomszéd
5. Tóth Antal Gyuláné 4033 Debrecen, Sámsoni út 51. -tulajdonos
6. Váradi László 4029 Debrecen, Dienes János utca 9. fsz/2. -szomszéd
7. Zöld Barna Mihály 4027 Debrecen, Sinai Miklós utca 31. 3/13. -szomszéd
8. Zöld László Australia, Melbourne East St. Kilda 3183, 5/2 Sirley Gr. -szomszéd

Tájékoztatásul

1. Kiss Imre 4029 Debrecen, Csonka u. 5. –felelős építész tervező
2. Pozsár Lajos 4024 Debrecen, Szent Anna 32. –statikus tervező
3. Lizák Attila 4622 Komoró, Ungvári út 59. –épületgépész tervező
4. Imre László 4440 Tiszavasvári, Kabay János út 25. –elektromos tervező
5. Ockenfusz Péter 1095 Budapest, Ipar u. 2. 2/B lph. 2/306. –geodézia
6. Lázár Miklós 8600 Siófok, Kele u. 69. –tűzvédelmi szakértő
7. Debrecen Megyei Jogú Város Polgármestere - Főépítészeti Iroda útján - ETDR felületen
8. Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság - ETDR felületen
9. Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Debreceni Katasztrófavédelmi Kirendeltség - ETDR felületen
10. Irattár

Véglegessé válás után értesül:

11. Kárpáti-Schwahofer Ivett (ETDR-en keresztül) – építető