

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS  
JEGYZŐJE

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL

**Műszaki Osztály**

☒ 4026 Debrecen, Kálvin tér 11. ☎ (52) 517-700 fax.: (52) 517-804

Iktatószám: 73896-23/2019.

Ügyintéző: Kissné Szakáll Tünde

ÉTDR.azonosító: 2019 0003 8597

Iratazonosító: IR-000318763/2019

Tárgy: Hétlakásos lakóépület  
építési engedélye

## HATÁROZAT

Kárpáti-Schwahofer Ivett 4002 Debrecen, Bencsik István u. 4. szám alatti lakos elektronikusan benyújtott kérelme alapján, mint építendőnek **építési engedélyt adok arra**, hogy a Debrecen, Gyöngy u. 4. szám alatti, 16741/12 hrsz.-ú ingatlanon, szabadon álló beépítési mód szerinti építési helyen belül, 277,09 m<sup>2</sup> beépített alapterületű, fsz+II. emelet szintszámú, 9,36 m építménymagasságú, hagyományos szerkezetű, összesen: 686,69 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű **hétlakásos lakóépületet építsen.**

A tervezett épület az alábbi rendeltetési egységekből és közös helyiségekből áll:  
földszint (összesen: 229,63 m<sup>2</sup>):

- 1. számú lakás 67,19 m<sup>2</sup> + terasz (10,75 m<sup>2</sup>)
- 1. gépkocsitároló 16,82 m<sup>2</sup>
- 2. gépkocsitároló 16,64 m<sup>2</sup>
- 3. gépkocsitároló 16,67 m<sup>2</sup>
- 4. gépkocsitároló 16,66 m<sup>2</sup>
- 5. gépkocsitároló 16,49 m<sup>2</sup>
- 6. gépkocsitároló 16,66 m<sup>2</sup>
- 7. gépkocsitároló 16,82 m<sup>2</sup>
- közös helyiségek: lépcsőház, közlekedő, kerti szerszámtároló , kerékpártároló

I. emelet (összesen: 228,53 m<sup>2</sup>):

- 2. számú lakás 67,19 m<sup>2</sup> + erkély (8,46 m<sup>2</sup>)
- 3. számú lakás 67,19 m<sup>2</sup> + erkély (8,46 m<sup>2</sup>)
- 4. számú lakás 82,81 m<sup>2</sup> + erkély (7,20 m<sup>2</sup>)
- közös helyiségek: lépcsőház,

II. emelet (összesen: 228,53 m<sup>2</sup>):

- 5. számú lakás 67,19 m<sup>2</sup> + erkély (8,46 m<sup>2</sup>)
- 6. számú lakás 67,19 m<sup>2</sup> + erkély (8,46 m<sup>2</sup>)
- 7. számú lakás 82,81 m<sup>2</sup> + erkély (7,20 m<sup>2</sup>)
- közös helyiségek: lépcsőház,

Az engedélyezett építési tevékenységgel kapcsolatos előírások:

1. Az építtető felelős azért, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg.
2. A DMJV. Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Osztálya által ÜZEM-132233-2/2019. számú közútkezelői hozzájárulásában foglaltakat be kell tartani.
3. Debrecen Megyei Jogú Város Polgármestere TERV-86790-2/2019. számú településképi véleményében a tervezett többlakásos lakóépület engedélyezését feltétellel javasolta.
4. Felhívom az építtető figyelmét, hogy ha az épület 2020. december 31-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

Előírások és kikötések az engedélyezési eljárásban érintett szakhatóságok állásfoglalásai alapján:

- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 35900/235900/4376-1/2019. ált. számú szakhatósági állásfoglalásának előírásai:
  1. Az építési tevékenységet úgy kell végezni, az anyagokat, gépeket úgy kell tárolni, hogy biztosított legyen a 219/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet 10. § (1) bekezdése szerint a felszín alatti vizek jó minőségi állapota. A tevékenység nem okozhatja a felszín alatti víz és a földtani közeg 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendeletben meghatározott (B) szennyezettségi határértéknél kedvezőtlenebb állapotát.
  2. Az ingatlan területén tilos olyan tevékenységet végezni, amelynek következtében csökken a vízkészlet természetes védettsége, vagy növekszik a környezet sérülékenysége, illetve tilos olyan lebomló anyagot juttatni a vízkészletbe, amelynek mennyisége, jellege vagy bomlásterméke a felszín alatti víz károsodását okozza (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 13. §).
  3. A csapadékvíz szikkasztást és a kivitelezést úgy kell végezni, hogy biztosított legyen a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdése szerint a felszín alatti vizek jó minőségi állapota. A tevékenység nem okozhatja a felszín alatti 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendeletben meghatározott (B) szennyezettségi határértéknél kedvezőtlenebb állapotát. Jelen szakhatósági állásfoglalás más jogszabályi
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Debreceni Katasztrófavédelmi Kirendeltsége 35980/2975-8/2019. ált. számú szakhatósági állásfoglalásában rögzített feltételek:
  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. A külső térelhatároló falra (beleértve a homlokzati nyílászárókat is) vonatkozó homlokzati tűzterjedési határérték követelményt műszaki vizsgálat, megfelelő tűzállósági teljesítménnyel rendelkező külső térelhatároló fal létesítésével, vagy a homlokzati tűzterjedési gátnak megfelelő homlokzatkialakítással biztosítani kell.
  3. Az építési engedélyezési eljárás során benyújtott építészeti-tervdokumentáció tűzvédelmi tervfejezetében meghatározott, 1500 l/perc oltóvíz intenzitás tűzcsapról történő biztosítását, a használatbavételig igazolni kell. Amennyiben az oltóvíz intenzitás önmagában

tűzcsapokról nem biztosítható, akkor a hiányzó, vagy a teljes (90 m<sup>3</sup>) oltóvíz mennyiséget, tűzvíz tározóból kell biztosítani. A szükséges oltóvíz mennyiség meglétét a használatbavételi eljárás során, igazolni kell (mérési jegyzőkönyv, felülvizsgálat).

4. Az épülettel kapcsolatban a tűzvédelmi előírások kielégítését is bizonyító, kellő részletességű, kiviteli tervet kell készíteni, mely tervdokumentációt – a kivitelezés megkezdése előtt, – a Debreceni Katasztrófavédelmi Kirendeltséggel egyeztetni kell.

Az építési engedély a véglegessé válásának napjától számított **3 évig hatályos**, kivéve, ha az építtető kérelmére az építési engedély hatályát az építésügyi hatóság annak hatálya alatt meghosszabbította, vagy az építési tevékenységet hatályossága alatt - az építési napló megnyitásával igazoltan - megkezdtek és az építési tevékenység megkezdésétől számított öt éven belül az építmény használatbavételi engedély megadására alkalmassá válik.

E határozat ellen a közlést követő 15 napon belül a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Építésügyi Osztályának (4026 Debrecen, Darabos u. 9-11.) címzett, de a Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztályához ( 4026 Debrecen, Kálvin tér 11.) benyújtott – 30.000,- Ft értékű illetékkel ellátott – jogorvoslati kérelemmel lehet élni.

A vízügyi szakhatóság állásfoglalását érintő jogorvoslati eljárás díja 7000,- Ft, melyet a Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 10034002-00283621-00000000 számú számlájára kell befizetni. Az igazgatási Szolgáltatási díj befizetését igazoló dokumentumot a fellebbezéshez kell csatolni.

A fellebbezés személyesen az első fokú határozatot hozó hatóságnál, a kormányablakoknál, az Építésügyi Szolgáltatási Pontnál, vagy postai úton, illetve az ÉTDR felületen történő regisztrációt követően elektronikus úton nyújtható be.

A fellebbezésnek a megtámadott döntéssel tartalmilag összefüggőnek kell lenni és azt indokolni szükséges.

Az ügyben érintettek fellebbezési jogukat csak akkor gyakorolhatják, ha az első fokú eljárásban nyilatkozatot tettek vagy kérelmet nyújtottak be.

Ez alól kivételt képez a kérelmező és az építéssel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa, akit a fellebbezés joga nyilatkozattétel nélkül is megillet.

## INDOKOLÁS

Kárpáti-Schwahofer Ivett 4002 Debrecen, Bencsik István u. 4. szám alatti lakos a Debrecen, Gyöngy u. 4. szám alatti, 16741/12 hrsz.-ú ingatlanon, szabadon álló beépítési mód szerinti építési helyen belül, fsz+II. emelet szintszámú, hétlakásos lakóépület építésére vonatkozó építési engedély iránti kérelmet nyújtott be az építésügyi hatósághoz.

A 2019. június 14-én indult engedélyezési eljárás az ügyfél kérelmére 2019. június 21-től 2019. július 18-ig szünetelt. A szünetelés időtartama az ügyintézési határidőbe az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 50. § (5) bekezdése alapján nem számít bele.

A kérelem elbírálása során meggyőződtem arról, hogy:

- a kérelem és mellékletei, valamint az elektronikus formában az építésügyi eljárásokat támogató dokumentációs rendszerbe (ÉTDR-be) feltöltött építészeti-műszaki tervdokumentáció megfelel az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eng.R.) 17. §-ban, valamint a rendelet 8. számú mellékletében foglaltaknak,
- az építető az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény mellékletének XV./1.d. pontjának megfelelő - illeték, valamint az eljárásban érintett szakhatóság igazgatási szolgáltatási díjának befizetését igazolta.
- 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), Tomosi Zoltán (G-T/0793) Imre László (VT-15-00940), Ockefusz Péter (GD-T 01-14743) - az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet alapján a tervezésére megfelelő tervezői jogosultsággal rendelkeznek, a Magyar Építészakamara ill. a Magyar Mérnöki Kamara által vezetett elektronikus tervezői névjegyzékekben bejegyzett tervezők
- az építmény rendeltetészerű használhatóságához szükséges közmű- és energiaellátás megvalósítása a tervdokumentációban foglaltak szerint a használatbavételig biztosítható.
- a kérelemhez csatolták Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesterének a településkép védelméről szóló 45/2017. (XII.14.) Ör. számú rendelet alapján kiadott, TERV-86790-2/2019. 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 89/2019. (V. 09.) 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 megfelel a véleményezésre vonatkozó szabályozási és településképi előírásoknak.

A Tervtanács véleménye szerint a bejáratot az utcafront felől kell kialakítani, illetve a kerékpártárolót és a szerszámtárolót oldalhomlokzatra érdemes telepíteni. A színezés kissé szolidabb (akár homogén) megjelenésű legyen. A felesleges burkolatok elhagyásával az épület letisztultabbá válhat. A lépcsőkarok kiegyenlítésével talán a lakásbejáratok is előnyösebb helyzetbe hozhatóak.

A Tervtanács véleményét a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 26. § (1) bekezdés b) pontja, valamint az önkormányzati rendelet 23.§-ában adott felhatalmazás alapján hozta meg, figyelemmel a Településképi Arculati Kézikönyv megállapításaira, ajánlásaira. A Tervtanács szakvéleményét elsősorban illeszkedési, településképi szempontok alapján fogalmazta meg. A vélemény az építési engedélyezési eljárásban feltárt jogszabályi és egyéb hibák, hiányosságok javítása alól nem mentesíti a Tervezőt. A Tervtanács nem vizsgálta az egyes számítások valóságát, helyességét.”

Az épület tervei a tervtanács állásfoglalásának megfelelően módosításra kerültek, a főépítész záradékával ellátott tervek az ÉTDR-be történő feltöltése megtörtént.

Az építés beépítésre szánt területen - építési telken - valósul meg, az építési munkával érintett telek megközelíthetősége biztosított. A telek kialakítása a szabályozási terv előírásainak megfelelő, rendezett telek.

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

Debrecen Város helyi építési szabályzatától és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V.23.) Kr. számú rendelet (továbbiakban DÉSZ.) mellékletét képező településrendezési terv az építési tevékenységgel érintett ingatlant magában foglaló területet Lk 412644 (TL) jelű, belső kertességű 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 Gyöngy utca felől az előkert mérete 5,00 méter.

A területen lakásonként (rendeltetési egységenként) legalább 120 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani. Lakásonként (rendeltetési egységenként) maximum nettó 100 m<sup>2</sup> alapterület vehető figyelembe, mely telekhányadra vonatkozó előírás teljesítése mellett összevonható.

A tervezett épület és annak telepítése a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv területre vonatkozó előírásainak megfelelő, tekintettel arra hogy:

- az építéssel érintett telek beépítetlen, területe 999 m<sup>2</sup>, a földrészleten a 7 lakásos lakóépület elhelyezhető.
- az épületelhelyezés a szabadonálló beépítési mód szabályainak megfelelő, az elő-, oldal-, és hátsókert előírás szerinti méretei biztosítottak
- a tervezett épület bruttó (beépített) alapterülete 277,09 m<sup>2</sup>, a telek beépítettsége 27,74 %
- az épület számított építménymagassága 9,36 m, mely az előírt építménymagasságnak megfelelő.
- a telken 50,23 %-os zöldterületi fedettség biztosított,
- a tervezett épületrendeltetéshez az településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20) Kormányrendelet (OTÉK.) 4. számú melléklete szerint lakásonként 1 db gépkocsi elhelyezését kell biztosítani. A gépkocsik elhelyezése a tervezett épületben biztosított.
- A DÉSZ 59. § (7) bekezdése szerint az építési hely közterület felőli határát kötelező építési vonalnak kell tekinteni és azon épület úgy helyezhető el, hogy annak homlokzati határfala a homlokvonalra merőleges elhelyezkedésű és párhuzamos oldalhatárok esetén legalább 1/4 hosszúságú külső síkjával az építési vonalon legyen. A tervezés során fenti előírás betartásra került.

A 2019. június 18-án megtartott helyszíni ellenőrzés során megállapítottam, hogy kérelemhez benyújtott helyszínrajz csak részben felel meg a valóságnak, a szomszédos ingatlanon építés alatt álló épület a helyszínrajzon nincs feltüntetve. Az építéssel érintett ingatlan beépítetlen, a tervezett épület a telken elhelyezhető. Az épület közműellátottsága a kiépített közüzemi hálózatokról biztosítható, az építéshez nem kezdtek hozzá.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 55. § (1) bekezdése értelmében 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 beszerezni.

Az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII.29.) Kormányrendelet 1. melléklete alapján az engedélyezési eljárásban az alábbi szakhatóságok megkeresésére került sor:

- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Debreceni Katasztrófavédelmi Kirendeltsége

- A Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 35900/4376-1/2019.ÁLT. számú állásfoglalásában szakhatóságként az építési engedély megadásához a rendelkező részben tett kikötések betartása mellett hozzájárult, állásfoglalását az alábbiakkal indokolta:  
„A kérelemhez csatolásra került Kiss Imre okl. építészmérnök által készített 2019. június 13-ai keltezésű dokumentáció.

A benyújtott dokumentációk, és az egyéb rendelkezésekre álló iratok alapján az alábbiakat állapítottam meg:

Az ingatlan teljesen közművesített. Az ingatlan vízellátása közüzemi ivóvíz hálózatról biztosított, a szennyvíz elvezetése a közüzemi szennyvíz-elvezető csatornarendszereken keresztül történik. Az ingatlanon keletkező csapadékvíz saját telken belül zöld területen elszikkasztásra kerül.

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

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 illetve kiemelten érzékeny területen fekszik.

A benyújtott dokumentumok alapján megállapításra került, hogy a tervezéssel érintett ingatlan területe Debrecen I. számú vízmű 50 éves elérési idejű üzemelő sérülékeny földtani környezetű ivóvízbázis B hidrogeológiai védőövezetén fekszik.

A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet alapján a tervezett 7 lakásos lakóépület építése korlátozás nélkül megvalósítható.

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 szerint 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 2019. június 21-én 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 fellebbezést Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55. § (4) bekezdése nem teszi lehetővé. A jogorvoslati eljárás díját a

13/2015. (III. 31.) BM rendelet 2. sz. melléklet 12. pontjában meghatározott igazgatási szolgáltatási díj 50 %-a.

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.”

- A Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Debreceni Katasztrófavédelmi Kirendeltségének 35980/2975-8/2019.ált. számú állásfoglalásában tett feltételek indokolása:

„A megkereső által csatolt iratokat tűzvédelmi szempontból megvizsgáltuk és a Debrecen, Gyöngy u. 4. szám 16741/12 hrsz. alatti hétlakásos lakóépület kialakításával kapcsolatos építési engedély kiadásához hozzájárultam a fenti feltételekkel.

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. § (4) bekezdése alapján „A 305/2011/EU rendelet hatálya alá nem tartozó építményszerkezet műszaki előírásban meghatározott tűzvédelmi követelményeknek való megfeleléseit, az alábbi módok valamelyike szerint kell igazolni:
  - a) Magyarországon vagy az Európai Unióban akkreditált vizsgáló laboratórium által elvégzett vizsgálati jelentés vagy a vizsgáló laboratórium ez alapján kiadott nyilatkozata,
  - b) a vonatkozó Eurocode szabványok alapján elvégzett tűzállósági vagy tűzvédelmi méretezés,
  - c) szakértői intézet vagy akkreditált vizsgáló laboratórium igazolása alapján a felelős műszaki
  - d) a jogszabályi előírásoknak való megfelelés igazolására a felelős műszaki vezető építési
  - e) az e törvény 47. § (2) bekezdés 26. pontja alapján kiadott miniszeri rendeletben meghatározott esetben a tűzvédelmi szakértő vagy a tűzvédelmi tervező nyilatkozata.”
2. Az Országos tűzvédelmi szabályzatról szóló, 54/2014. (XII. 5.) BM rendeletet (a továbbiakban: OTSZ) 26. § (1) bekezdés a) pontja alapján: „Homlokzati tűzterjedési határérték-követelmény van a nyílásos külső térelhatároló falszerkezettel szemben.”  
Az OTSZ 26. § (2) bekezdése alapján: „A homlokzati tűzterjedési határérték vizsgálatlal igazolt biztosítása helyettesíthető
  - a) az (1) bekezdés a) és b) pontja esetén homlokzati tűzterjedési gátnak megfelelő homlokzatkialakítással,
  - b) az (1) bekezdés szerinti esetekben beépített tűzterjedésgátló berendezés vagy a homlokzati tűzterjedési határérték-követelmény időtartamával megegyező időtartamig tűzállósági teljesítménnyel rendelkező külső térelhatároló fal létesítésével.”  
Az OTSZ 26. § (3) bekezdés alapján: „A külső térelhatároló falra vonatkozó homlokzati tűzterjedési határérték követelménye az épület teljes magasságában a vonatkozó műszaki követelmény szerinti vizsgálatlal igazoltan
  - a) földszint és legfeljebb 2 további építményszint esetén 15 perc,
  - b) földszint és legalább 3, legfeljebb 4 további építményszint esetén 30 perc,
  - c) földszint és 4-nél több további építményszint esetén 45 perc.”
3. Az OTSZ 73. § (1) bekezdése szerint „A mértékadó tűzszakasz területére meghatározott vízmennyiséget vízvezetékéről vagy - ha az más módon nem oldható meg - oltóvíztározóból kell biztosítani.”
4. Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. Rendelet 22. § (1) bekezdés alapján: „Kivitelezési dokumentáció alapján végezhető az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenység,” továbbá az 1. melléklet 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.”

5. Az OTSZ 88. § (1) c); valamint a 95. § (1) bekezdése alapján, „Hő- és füstelvezetést kell létesíteni menekülési útvonalon a füstmentes lépcsőház, a füstmentes lépcsőházi előtér és a tűzgátló előtér kivételével,” 95. § (1) „A természetes légpótlás mértéke megegyezik a természetes füstelvezetés 9. mellékletben foglalt 1. táblázatban előírt mértékével.”
6. Az OTSZ 91.§ (1-4) pontja alapján, „A hő- és füstelvezető szerkezet
  - a) bevilágító felületének, kupolájának tűzvédelmi osztálya A1 -D,
  - b) megbízhatósági nyitási ciklusainak száma
    - ba) közösségi rendeltetésű füstszakasz esetén Re 1000,
    - bb) egyéb rendeltetésű füstszakasz esetén Re 300,
    - bc) közösségi rendeltetésű füstszakaszban kétfunkciójú szerkezet esetén Re 10 000 +1000,
    - bd) kétfunkciójú szerkezet esetén Re 10 000 + 300,
  - c) szélterelőinek vibrációja 10 Hz-nél nagyobb csillapítású,
  - d) külső szívóhatással szembeni ellenállása (statikus ellenállás, jelzése: WLmin) 1500 Pa,
  - e) hővel szembeni ellenállása  $B = 300 \text{ }^\circ\text{C}$  és
  - f) égvecsepegési kategóriája – a vízszinteshez képest  $120^\circ$ -nál nagyobb mértékben kinyíló szerkezet kivételével – d0.(2) A hő- és füstelvezető szerkezet nyitását biztosítani kell legfeljebb 250 Pa függőleges megoszló teher (hóteher, jelzése: SL) esetében is.  
(3) Az alacsony belső hőmérsékleten történő nyitást
  - a) általános rendeltetésű helyiségeknél  $T = 0 \text{ }^\circ\text{C}$  és
  - b) hűtőházi technológiánál a nyitást legalább  $T = -15 \text{ }^\circ\text{C}$  hőmérsékleten kell biztosítani.(4) A hő- és füstelvezető szerkezet átfolyási tényezőjét vizsgálattal kell megállapítani.”

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 eljárásban ügyi szakhatóságként megkeresett Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztálya az ügyben hatásköre hiányát állapította meg és a megkeresést 2019. június 25-én kelt, HB-03/ÚO/00730-3/2019. számú végzésével visszautasította.

A becsatolt dokumentumok alapján megállapítottam, hogy a tervezett építmény használata, fenntartása nem okoz a környezetében olyan káros hatást, amely a terület rendeltetésének megfelelő mértéket meghaladná, az állékonyságot az életet, és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztetné, vagy a közérdeket egyéb módon sértené.

A tervezett építési tevékenység az általános és a helyi építésügyi előírásokkal nem ellentétes, a kérelemhez a jogszabályban előírt mellékleket becsatolták, az ügyben érintett szakhatóságok az engedély megadásához hozzájárultak, ezért az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 34-36 §-ai, valamint az Eng.r. 17-20 §-i alapján a hétlakásos lakóépület építésére az építési engedélyt megadtam.



Az eljárásban résztvevő ügyfelek körét az Eng.r. 4. § (1) és (2) bekezdése, valamint az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 10. § (1) bekezdése alapján határoztam meg.

Az eljárásban ügyfélnek minősülnek az építtető és az építési tevékenységgel érintett telek tulajdonosa. Az építési tevékenység jellegének figyelembevételével ügyfélnek tekintetem továbbá a 16745/17, 16741/11, 16741/13 hrsz-ú, szomszédos ingatlanokkal rendelkező jogtulajdonosokat.

Határozatomat az Ákr. 80. § és 81. § -ban foglaltak szerint állítottam össze.

A döntést az Eng.r. 20. § (2) bekezdésében és az Ákr. 43. § (10) bekezdésében foglaltak szerint közöltem az érintettekkel.

Az engedélyezési eljárást az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésében biztosított hatáskörömben, a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.23.) Korm. rendelet 1. melléklet 8.3. pontjában kijelölt illetékességi területen eljárva hoztam meg.

Jogorvoslati lehetőségről, határidejéről és a benyújtás helyéről az Ákr. 116. § (1) (2), a 118. § (3), továbbá az Eng.r. 70. § (2) bekezdésében foglaltak alapján tájékoztattam az érintetteket.

A fellebbezési illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény mellékletének XV. fejezet III. pontja határozza meg.

### FIGYELMEZTETÉS ÉS TÁJÉKOZTATÁS

Az építésügyi hatóság engedélye nem mentesíti az építtetőt az építési tevékenység megkezdéséhez szükséges más hatósági engedélyek, nyilatkozatok vagy hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól.

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

Az építtető építési tevékenységet csak a végleges építésügyi hatósági engedély, és az ahhoz tartozó, - engedélyezési záradékkal ellátott - építészet-műszaki dokumentáció alapján, az engedély hatályának időtartama alatt, továbbá a saját felelősségére és veszélyére végezhet.

Az építési tevékenység csak az engedély véglegessé válását követően kezdhető meg. Az engedély véglegessé válásáról a hatóság külön értesítést küld.

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-építésnapló) alkalmazás segítségével kötelesek teljesíteni. Az e-építésnapló készenlétké helyezéséért rendszerhasználati díjat kell fizetni.

A kivitelezés során az építési engedélytől és a hozzá tartozó, záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól eltérni – az Eng.r. 22 § (1) bekezdésében foglalt kivételektől eltekintve – csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével lehet.

Az engedély beszerzésének elmulasztása építésrendészeti eljárás lefolytatását vonja maga után.

Az engedélyhez nem kötött, valamint az Eng.r. 22. § (1) bekezdése szerinti eltérés esetén, legkésőbb a használatbavételig az építési naplóhoz kell csatolni a megvalósult állapotról készített, az eltérést ábrázoló tervrajzokat és az változtatást ismertető munkarészeket.

Az építető az engedély hatályának lejártá előtt előterjesztett kérelmére az engedély hatályát az építési hatóság az Eng.r. 52. § (6) bekezdésében foglalt feltételek megléte esetén, legfeljebb két alkalommal, egy-egy évvel meghosszabbítja. Amennyiben az építető elmulasztotta az építési engedély hatályát – annak lejártá előtt – meghosszabbítani és az építmény használatbavételi engedély megadására még nem alkalmas, úgy az építetőnek az építési engedélyt az építési hatóságtól ismételten meg kell kérni.

Az építési engedélyt az építető jogutódja is felhasználhatja, köteles azonban a jogutódlást az első fokú építésügyi hatóságnak írásban előzetesen bejelenteni.

Építőipari kivitelezési tevékenység – jogszabályban foglalt kivételekkel - csak olyan felelős műszaki vezető irányításával folytatható, aki a kivitelezési tevékenység szakirányának megfelelő jogosultsággal rendelkezik.

A kivitelezés során kötelező külön építési műszaki ellenőrt megbízni, ha az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó végzi.

Az építmény környezetéből az építetőnek és a kivitelezőnek az építési tevékenység során keletkezett építési hulladékot, maradék építőanyagot és építési segédeszközöket el kell szállítani, a felvonulási épületet el kell bontani, a környezetet és a terep felszínét az eredeti, illetve engedélyezett állapotában kell átadni, a környezetben okozott károkat meg kell szüntetni a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásáig.

Ha az építési munka végzése során természeti érték, építészeti, vagy régészeti emlék, illetőleg építménnyel kapcsolatos képzőművészeti alkotás kerül elő, a kivitelező köteles azt az építésügyi hatósághoz, valamint más hatáskörrel rendelkező hatósághoz [Hajdú-Bihar Megyei Múzeumok Igazgatóságának (4026 Debrecen, Déri tér 1.)] haladéktalanul bejelenteni és a leelőhelyet a hatósági intézkedésig érintetlenül hagyni.

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!

Felhívom figyelmét, hogy az engedélyhez nem kötött módosítás esetén - ha az épület homlokzatának megváltoztatását eredményezi (pl.: anyag és színhasználat, nyílászárók rendje és osztása, épületbádogos és fém szerkezetek, 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 kezdeményezek.

A használatbavételi kérelem előterjesztésével egy időben az Országos Építésügyi Nyilvántartásba (a továbbiakban: OÉNY) elektronikusan fel kell tölteni a földhivatal által hatályos záradékkal ellátott, a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez külön jogszabályban előírt változási vázrajzot.

Felhívom figyelmét, hogy az engedélyhez nem kötött módosítás esetén – ha az az építmény homlokzatának megváltoztatását eredményezi (pld. anyag és színhasználat, nyílászárók rendje és osztása, épületbádogos és fém szerkezetek, 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 kezdeményezek.

Az Eng. R. 19. § (4) bekezdés i) pontja szerint amennyiben az épület 2020. december 31-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.

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.

D e b r e c e n, 2019. augusztus 2.

Dr. Szekeres Antal jegyző megbízásából:

Beregszászi Zsolt  
osztályvezető

Erről értesülnek:

1. Kárpáti-Schwahofér Ivett – ÉTDR felületen – építtető
2. Bóti Antal 4031 Debrecen, Kishegyesi út 26. fsz/2 -Tulajdonos
3. Tóth Antal Gyuláné 4033 Debrecen, Sámsoni út 51. - Tulajdonos
4. Biblio Real Astate Kft. 4034 Debrecen, Száraz Ferenc utca 22. B.ép. - szomszéd
5. Bereczki Lajos 4031 Debrecen, Sándor utca 22. - szomszéd
6. Verdesné Jaczkó Mária Margaréta 4087 Hajdúdorog, Tanító utca 16. - szomszéd
7. Verdes Miklós 4087 Hajdúdorog, Tanító utca 16. - szomszéd
8. Kapin István 4024 Debrecen, Szent Anna utca 53. - szomszéd
9. Kapin Istvánné 4024 Debrecen, Szent Anna utca 53. - szomszéd
10. Nyirán Viola Erzsébet 4024 Debrecen, Szent Anna utca 54. - szomszéd
11. dr. Seszták István Pál 4024 Debrecen, Szent Anna utca 54.- szomszéd
12. dr. Seszták István Pálné 4024 Debrecen, Szent Anna utca 54. - szomszéd
13. Ventana Bau építőipari és Szolgáltató Kft 4033 Debrecen, Zsigmond Ferenc utca 1. A.ép. –

Szakhatóságok ÉTDR felületen:

14. Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság

15. Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Debreceni Kirendeltség
16. Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály - Ütügyi Osztály
17. DMJV. Polgármestere – DMJV. Polgármesteri Hivatal Főépítész Iroda útján
18. Kiss Imre 4029 Debrecen, Csonka utca 5. – felelős tervező
19. Pozsár Lajos 4024 Debrecen, Szent Anna u. 32 – statikus tervező
20. Tömösi Zoltán 4220 Hajdúböszörmény, Táncsics M. krt. 56. – gépész tervező
21. Imre László 4440 Tiszavasvári, Kabay J. u. 25. – elektromos tervező
22. Okefusz Péter 1095 Budapest Ipar u. 2. 2/B lph. II/306 – geodézia
23. Markó András 4030 Debrecen, Kerekes F. u. 32. – talajmechanika
24. Lázár Miklós 6723 Szeged, Kecskeméti u. 12 – tűzv. szakértő
25. Hatósági nyilvántartás
26. Irattár

Véglegessé válás után külön értesítéssel:

27. Kárpáti-Schwahofer Ivett – ÉTDR felületen – építtető DMJV. Polgármesteri Hivatal Főépítész Iroda – Tervtár
28. Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály – építésfelügyelet – ÉTDR felületen