

Jóváhagyott előterjesztés

2022 APR 14.

ELŐTERJESZTÉS
építési tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelet megalkotásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Palota Újfalú kerületrész Mogyoród útjától délre fekvő területén a korábbi önerős közmű-kiépítéseknek köszönhetően a csatorna kivételével valamennyi közmű rendelkezésre áll. A terület jelentős része ma beépítetlen, az építkezések elmaradásának fő oka a szennyvízcsatorna hiánya volt. A főgyűjtőcsatorna üzembehelyezésével lehetőség nyílik a teljes terület csatornázására is. E belső hálózat kiépítésére az Önkormányzat forrással nem rendelkezik, ezért meg kell vizsgálni a telektulajdonosok költségviselésének módját és arányát.

A Budapest Főváros Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 17/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) 7. §-ának előírásai alapján az érintett ingatlanokon a szennyvízcsatornahálózat kiépítéséig nem lehet építkezni.

A területen található egyik telken egyszerű bejelentés nélkül megkezdett lakóház 2021 decemberében az építésügyi hatósági jogkörrel rendelkező illetékes Kormányhivataltól (a továbbiakban: Kormányhivatal) fennmaradási és továbbépítési engedélyt kapott, így jogszerűen felépülhet. A Kormányhivatal döntésében a lakóépület használatbavételéhez kötötte a teljes közművesítettség igazolását, azaz a szennyvízcsatornahálózatra történő csatlakozást. (A határozatot az előterjesztés 1. számú melléklete, a terület lehatárolását a 2. számú melléklet tartalmazza.)

A telek beépítésével az alábbi anomáliák merülhetnek fel a területen:

- a szomszédos telektulajdonosok is kedvet kaphatnak ingatlanjaik beépítésére, látva azt, hogy az építkezés költségeihez képest csekély összegű bírság kifizetésével lakóházuk felépítése megkezdhető,
- a lakóházak felépülését követően a tulajdonosok – amennyiben a csatornahálózat addig nem készül el – használatbavételi engedély nélkül, egyedi szennyvízkezeléssel fogják megoldani lakhatásukat, ami környezeti és társadalmi szempontból is igen kedvezőtlen.

Fenti aggályokat a Kormányhivatal felé is jeleztük, akik válaszukban leírták, hogy a vonatkozó építésügyi jogszabályok alapján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 33/A. §-a szerinti lakóépületek egyszerű bejelentésének (a továbbiakban: egyszerű bejelentés) tudomásulvételét nem áll módjukban megtagadni,

valamint a fennmaradási és továbbépítési engedéllyel a hatóság a közműellátást csak a használatbavételi engedély iránti kérelem feltételeként tudja előírni.

Az érintett ingatlanokon elsősorban az Étv.) 33/A. §-a szerinti lakóépületek egyszerű bejelentésének esetköreibe tartozó építkezések várhatók, ahol kerületünkben kötelezően főépítész szakmai konzultációt kell tartani. A tulajdonosok alapvetően tudják, hogy amíg nem épül ki a közműves szennyvízelvezetés a területen, addig a KÉSZ alapján nem lehet építkezni. Erre a tényre a konzultációról készülő emlékeztetőkben is nyomatékosan felhívjuk a figyelmet.

A KÉSZ készítése során a problémakört alaposan körbejártuk: az érintett területen meglévő magas talajvízszint miatt korszerű közműpótló berendezés nem alkalmazható, így itt a KÉSZ 7. §-a ezt nem teszi lehetővé. Ugyanakkor hiába a KÉSZ körültekintő előírása, ha az építésügyi hatóság az országos szabályokra hivatkozással építési engedélyt ad az épületekre. Ezzel az eljárással – minden részletes helyi ismeret nélkül – a terület elmozdítását készíthetik elő.

További problémát jelent, hogy ha az építető a jogszabályi előírások útvesztője miatt, az egyszerű bejelentés megtételével elkezdheti a kivitelezést – szerződik a kivitelezővel, megveszi az építőanyagokat stb. –, majd az építkezést a Kormányhivatal súlyos szabálytalanságra való hivatkozással leállítja. Ez senkinek sem megfelelő megoldás, a tulajdonosoknak jelentős többletköltséget eredményez. A különböző mértékű bírsággal terhelt az épületek elkészülhetnek a csatornahálózat kiépítésétől függetlenül, az Önkormányzatra pedig a felépült, használatbavételi engedély nélküli épületek tulajdonosai, a csatornaépítés kötelezettségére hivatkozással jelentős nyomást fognak gyakorolni.

Fenti problémák megelőzésére, a vonatkozó jogszabályi környezet alapján az építési tilalom elrendelése jelenthet megoldást.

Az Étv. 20. § (1) bekezdés b) pontja szerint az érintett területre építési tilalom rendelhető el a településrendezési feladatok megvalósítása érdekében. Az Étv. 9/B. § c) pontja a településrendezési feladatok körébe sorolja a település működéséhez szükséges infrastruktúra-hálózat biztosítását is. **Az Étv. fenti felhatalmazása alapján a szennyvízcsatorna kiépítéséig az Önkormányzat külön önkormányzati rendelettel a területre építési tilalmat rendelhet el.** A tilalom nem terjed ki a tilalom hatálybalépésekor hatályos építésügyi hatósági engedéllyel megvalósuló építési munkákra, valamint a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentés alapján megkezdett építési tevékenységre, ezért a tilalmat kimondó rendelettervezetet a lehető leggyorsabban javasolt elfogadni.

A telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről szóló 24/2009. (IX. 30.) NFGM rendelet (a továbbiakban: Tr.) előírásai szerint határozatlan idejű, illetve valamely meghatározott feltétel bekövetkeztéig tartó tilalom akkor rendelhető el, ha a terület rendeltetésszerű felhasználását, az élet- és vagyónvédelmet veszélyeztető változás (talajmozgás, feltöltés, **ülepedés, vízszintemelkedés**, káros sugárzás vagy vegyi, biológiai hatás, valamint levegő-, zaj- vagy **talajállapot-romlás** stb.) következhet be vagy ennek veszélye áll fenn. A csatornázatlan területeken megvalósuló építkezések, valamint ezt követően a felépült lakóházak használatbavételi engedély nélküli használatával előidézhető környezetterhelés megfelelő

jogalapot biztosít az építési tilalom elrendelésére. A Tr. 4. § (1) bekezdése értelmében a tilalomról tájékoztatni kell az ingatlantulajdonosokat, a Lechner Tudásközpont által működtetett Dokumentációs Központot, valamint az Étv. 20. § (6) bekezdése alapján a tilalmat az Önkormányzat megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés 488 400 Ft költségét (a területen található 74 db telek tekintetében ingatlanonként 6 600 Ft) a Főépítési Iroda költségvetésének Arculati Kézikönyv készítés sorról biztosítja.

Az építési tilalom elrendelésével párhuzamosan 2022. április közepén az ingatlantulajdonosok részére lakossági fórum került megtartásra, ahol a szennyvízcsatorna megvalósítására vonatkozó megoldási javaslat is ismertetésre került – az engedélyezési szintű tervet az Önkormányzat elkészíttette –, valamint az érintettek tájékoztatást kaptak az építési tilalmat elrendelő rendelettervezetről is.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni a rendeletalkotási és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.



Budapest, 2022. április „14.”


Csárdi Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:


1. számú melléklet: BFKH BP/2608/03048-17/2021 számú határozata
2. számú melléklet: Csatornázatlan terület, átnézeti térkép
3. számú melléklet: Rendelet-tervezet
4. számú melléklet: Hatásvizsgálati lap


2. Előkészítésért felelős szervezeti egységek:

Főépítési Iroda	2022. április 14.	Aláírás: 
Városgazdálkodási Főosztály	2022. április 14.	Aláírás: 

3. Bizottságok: (Jogi Bizottság, Kerületfejlesztési Bizottság)

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály	2022. április 14.	Aláírás: 
------------------------	-------------------	--

5. Jegyzői láttamozás:	2022. április 14.	Aláírás: 
------------------------	-------------------	--

6. Meghívandók:

-

7. Háttéranyag a Főépítési Irodán található.

Rendeletalkotási javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja/2022. (.....) önkormányzati rendeletét az építési tilalom elrendeléséről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. május 9. (kihirdetésre)

Jogszabályi hivatkozások:

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 20. § (1) bekezdés b) pontja, (2a) bekezdése,

a telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről szóló 24/2009. (IX. 30.) NFGM rendelet

A rendeletalkotási javaslat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges!**Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Palota Újfalu Budapest XV. kerület Mogyoród útjától délre fekvő területére elrendelt építési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetés 488 400 Ft költségét a Főépítési Iroda dologi kiadások között megtervezett „Arculati Kézikönyv” jogcím terhére biztosítja. Felhatalmazza a Polgármestert az építési tilalommal járó feladatok elvégzésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. június 30.

Jogszabályi hivatkozások:

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv.,

a telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről szóló 24/2009. (IX. 30.) NFGM rendelet

A határozati javaslat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2022 ÁPR 14.
Átvette:.....

..... törvényességi
felülvizsgálatra érkezett.....
2022 ÁPR 14.
..... hó-n

.....

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2608/03048-17/2021
ÉTDR azonosító: 202100086529
ÉTDR iratazonosító: IR-000633310/2021
Ügyintéző: Bognár-Dankó Ildikó
Telefon: +36 (1) 795-9815
Email: epitesugy-keletpest@bfkh.gov.hu

Tárgy: Budapest XV. kerület,
Újfalusi út [REDACTED] helyrajzi
számú ingatlan

Egyszerű bejelentés nélkül épülő
lakóépület fennmaradására és
továbbépítésére vonatkozó
fennmaradási és továbbépítési
engedélyiranti kérelem ügye

Építésügyi bírság azonosító:
21HTA01047

Ügyfél neve: [REDACTED] Melléklet: –
Ügyfél címe: [REDACTED] 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

A 2021. október 25-én kelt és 2021. október 25-én véglegessé vált, BP/2608/03048-10/2021 számú végzésem alapján a 2021. október 4. napjától szünetelő eljárást 2021. december 10. napjával folytatom.

[REDACTED] a továbbiakban: Építető) [REDACTED] (a továbbiakban: Meghatalmazott) által az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerben (a továbbiakban: ÉTDR) előterjesztett kérelmére, a Budapest XV. kerület, Újfalusi út [REDACTED] helyrajzi számú –Építető [REDACTED] tulajdonában lévő, 875 m²területű, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanon - az egyszerű bejelentés nélkül épülő egy lakásos lakóépület építésére és elkészült szerkezeteire – a kérelem mellékleteként az ÉTDR rendszerbe feltöltött építészeti-műszaki tervdokumentációkban foglaltak szerint –

a fennmaradási és továbbépítési engedélyt megadom

a z a l á b b i k i k ö t é s s e l:

- az ingatlan teljes közművesítetttségét valamennyi érintett közműszolgáltató használatbavételhez adott hozzájáruló nyilatkozatával igazolni kell a használatbavételi engedély megkérésével egyidőben.

A fennmaradással érintett építési tevékenység jellemzői:

A tervezett lakóépület földszintes kialakítású, magastetővel lezárt lakóépült, melynek nettó alapterülete: 138,74 m² lesz.

Az ingatlanon bejelentés nélkül megépítésre került az építendő lakóépület teljes alapozása.

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

Kelet-Pesti Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztály

Kelelvezési cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53-

postacím: 1305 Bp. Pf. 205.-Telefon:+36 (1) 795-5829 E-mail: epitesugy-keletpest@bfkh.gov.hu

Honlap: www.kormanyhivatal.hu Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK ÉOF KPÉO KRID 422374158

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

Felhívom az Építető figyelmét arra, hogy kivitelezési tevékenységet csak az arra jogosult vállalkozó kivitelező, illetve az építőipari kivitelezési munka jellegének megfelelő szakképesítéssel rendelkező szakmunkás végezhet.

Az Építetőt a szabálytalan építési tevékenységgel elvégzett építési munkákkal összefüggésben

350 000,- Ft, azaz

háromszázötvenezer forint

építésügyi bírsággal sújtom.

Az építésügyi bírság egyedi azonosító kódja:

21HTA01047

A bírság összegét határozatom véglegessé válásától számított **60 napon belül** a Magyar Államkincstár (a továbbiakban: **MÁK**) által vezetett **10032000-01040281-00000000** számú Miniszterelnökség fejezeti építésügyi és építésfelügyeleti bírság bevételek beszedési számlára, készpénz-átutalási megbízással, vagy átutalási megbízással kell megfizetni.

Az **Építető** teljesítési határidő előtt benyújtott kérelmére egy alkalommal és legfeljebb **60 napra** engedélyezhető fizetési halasztás.

A befizetési csekket vagy banki átutalás során fel kell tüntetni:

- a) a határozat számát, egyedi bírság-azonosító kódját,
- b) a bírság megnevezését,
- c) az **Építető** megnevezését.

Felhívom az Építető figyelmét, hogy a befizetés megtörténtét a befizetést követő **8 napon belül** kötelesek hatóságomnál igazolni (postai csekk, banki átutalási bizonylat bemutatásával).

A végrehajtás során lehetőség van azonnali beszedési megbízás benyújtására, ingó- és ingatlan vagyon végrehajtás alá vonására, ingatlan jelzálogjoggal való megterhelésére.

Ha az **Építető** a fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, a megállapított építésügyi bírságon túlmenően a törvényes kamatnak megfelelő mértékű késedelmi pótlékot is meg kell fizetnie.

Jelen fennmaradási engedély az **Építetőt** az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól nem mentesítik, valamint az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.

Örökségvédelmi szempontból kikötést nem teszek.

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

- 1. A tartószerkezet kivitelezési munkálatai csak tartószerkezeti tervező irányítása mellett végezhetők,** melyet az e-naplóban – ellenőrizhető módon – dokumentálni kell.
- 2. Az építési munkaterületet a kivitelezés megkezdése előtt el kell keríteni,** és az idegen, illetéktelen személyek építési területre történő bejutását meg kell akadályozni.
- 3. A kivitelezés megkezdése előtt az építési munkaterületen a közterületről jól látható helyen – a külön jogszabályban előírt tartalommal ellátott – táblát kell elhelyezni.**
- 4. A kivitelezés befejezését követően, a használatbavételi engedély iránti kérelem előterjesztéséig az építmény környezetéből az építési tevékenység során keletkezett építési hulladékot, maradék építőanyagot és építési segédesszközöket el kell szállítani, a környezetet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotnak megfelelően ki kell alakítani, a környezetben okozott károk megszüntetéséről gondoskodni kell.**
- 5. A tetőre való kijutás, vagy feljutás és karbantartás lehetőségét biztosítani kell.**

6. A csapadékvizek távol tartásáról mind az építkezés ideje alatt, mind a végleges kialakítás után gondoskodni kell.

7. A biztonságos gyalogos közlekedés céljára az 1,0 m-nél hosszabb vízszintes vetületű lépcsőt, rámpát, lejtőt **fogódkodóval** kell tervezni és megvalósítani.

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

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

Ha a munkavégzéshez közterület használata szükséges, azt csak közterület-használati engedély birtokában, annak érvényességi ideje és területi hatálya erejéig szabad igénybe venni.

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

Az építési munkák következtében saját, vagy szomszédos ingatlanban keletkezett károk elhárításáról, a helyreállításról az **Építetőnek** gondoskodnia kell, azok helyreállítása az **Építetőt** terheli.

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

Felhívom **Építetőt** és a kivitelező figyelmét, hogy az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj- és rezgésterhelési határértékeit a zajtól védendő területeken a környezeti zaj és rezgés elleni védelem országos és helyi jogszabályban meghatározott előírásait be kell tartani

A meglévő épület utcai homlokzatára, valamint a kivitelezés során építési segédszerkezetekre reklám csak a mindenkor hatályos jogszabályok előírásai szerint helyezhető el.

Ez az építési engedély véglegessé válásának napjától számítva 4 évig hatályos, az építménynek az építési tevékenység megkezdésétől számított hat éven belül használatbavételi engedély megadására vagy használatbavétel tudomásulvételére alkalmassá kell válnia.

Az építési engedély hatálya a továbbiakban nem hosszabbítható meg.

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

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

Az **Építető** jogutódja a jogutódlásról szóló döntés véglegessé válását követően felhasználhatja az építésügyi hatósági engedélyt.

Az **Építető** - az építési engedély nélkül végezhető építési munkák kivételével - csak a jelen építésügyi hatósági engedély és az ahhoz tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció birtokában és annak megfelelően, az engedély hatályának időtartama alatt végezhet építési tevékenységet.

A véglegessé vált építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációból a kivitelezés során eltérni csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével, módosított építési engedéllyel lehet, kivéve, ha

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

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

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

Az **Építető** felel:

- az építőipari kivitelezési tevékenység megvalósításához szükséges hatósági engedélyek megszerzéséért, szerződések megkötéséért,
- az építési beruházás teljes fedezetének biztosításáért,
- a beruházás-lebonyolító kiválasztásáért,
- az engedélyezési és kivitelezési terv tervezőjének, az építési műszaki ellenőr, valamint a kivitelező kiválasztásáért,
- a véglegessé vált építésügyi hatósági engedélyben és a hozzá tartozó, jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott tervdokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció meglétéért, és az azokban foglaltak betartatásáért,
- az építési munkaterület átadásáért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért,
- azért, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg,
- az elektronikus építési napló aktiválásáért, és ellenőrzéséért,
- jogszabályban meghatározott esetekben személyes adatok közléséért és jogszabályban meghatározott esetekben a megjelölt adatok bejelentéséért.

A **Kivitelező** felel:

- az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor,
- az építési napló megnyitásáért,
- az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyiségének és fajtájának az építési naplóban való folyamatos vezetéséért.
- az építetőkötől az építési munkaterület átvételéért, az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért, és folytatásáért, az építési napló aktiválásáért és vezetéséért, kivitelezői jogosultságának meglétéért,
- az építetők által rendelkezésére bocsátott véglegessé vált építési engedélyben és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési tervekben, az ezek alapján készült kivitelezési tervekben előírtak betartásáért és betartatásáért, valamint
- az elvégzett szakmunkák eredményeként létesült szerkezetek, berendezések, építmény, építményrész rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságáért.

A vállalkozó kivitelező feladata a külön jogszabályban foglaltakon túlmenően az, hogy az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az Építetőkötől (alvállalkozó kivitelező esetében a megrendelő vállalkozó kivitelezőtől) az építési munkaterület átvegye, és azt szükség szerint lőszermentesítse.

A **felelős műszaki vezető** felel:

- az építményfajtának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultságának meglétéért,
- a szakmunka irányításáért,
- az építési-szerelési munkára vonatkozó jogszabályok (szakmai és minőségi követelmények), munkavédelmi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, műemlékvédelmi, természetvédelmi, közegészségügyi és

más kötelező hatósági előírások, továbbá az építésügyi hatósági (létesítési) engedélyek betartatása, azok betartásának az általa vezetett építkezésen való ellenőrzéséért,

- az építési napló vezetéséért, ellenőrzéséért és lezárásáért, ha erre a kivitelezőtől megbízást kapott,
- az azonnali intézkedést igénylő építési műszaki feladatok meghatározásáért és irányításáért,
- a kivitelezési tervektől eltérő, nem építési (létesítési) engedélyköteles kivitelezésnek az építési naplóban történő feltüntetéséért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor, az építési napló alapján külön jogszabály szerinti hulladék nyilvántartó lap kitöltéséért és az építetőknek történő átadásáért,
- a használatbavételi engedélyezési eljáráshoz szükséges felelős műszaki vezetői nyilatkozat megadásáért az alvállalkozói és a szakági felelős műszaki vezetői nyilatkozatok alapján.

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.

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

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

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

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

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

Felhívom a figyelmet arra, hogy az engedélyezett építési munkák kivitelezője az építési munkahely kialakításának megkezdése előtt a külön jogszabályban előírtak szerinti előzetes bejelentést köteles tenni az építési munkahely szerint illetékes megyei kormányhivatal munkavédelmi felügyelőségéhez abban az esetben, ha

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

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.

Ha az építési munka végzése során természeti érték, építészeti vagy régészeti emlék, illetőleg építménnyel kapcsolatos képzőművészeti alkotás kerül elő, a kivitelező köteles azt az építésügyi hatósághoz, valamint más hatáskörrel rendelkező hatósághoz haladéktalanul bejelenteni, és a lelőhelyet a hatósági intézkedésig érintetlenül hagyni.

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

Az e- építési naplót az Országos Építésügyi Nyilvántartás (a továbbiakban: OÉNY) üzemeltetője, a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság a

Dokumentációs és Információs Központ Üzemeltetési és Adatkezelési Szabályzatában foglaltak szerint, az **Építető kezdeményezésére** helyezi készenlétbe és ahhoz az **Építető** számára hozzáférést biztosít.

Az építési munkaterület átadásával egyidejűleg meg kell nyitni az építési naplót - az elektronikus építési napló esetén az első elektronikus építési főnaplót - és abban az építető által a fővállalkozó kivitelező részére a szerződés szerint átadott építési munkaterület átadás-átvételét - az időpont, a tevékenység és a munkaterület megjelölésével - rögzíteni kell.

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

Felhívom az Építető figyelmét a következőkre:

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 építésügyi vagy építésfelügyeleti hatóság megszünteti az e-építési napló készenlétét, ha

- e-főnaplót nem nyitották meg és az építési vagy bontási engedély hatálya lejárt,
- bontás tudomásulvétele esetén egy év eltelt,
- az e-főnapló megnyitására sor került, és
- az építető az elkészült építményre véglegessé vált (a hiányzó építési tevékenységek elvégzésére vonatkozó kötelezettség nélküli) használatbavételi engedéllyel rendelkezik, vagy a használatára tudomásulvétellel jogosulttá vált.

Ha a használatbavételi engedély rendelkezik hiányzó építési tevékenységek elvégzésének kötelezettségéről, akkor az építésügyi hatóság e tevékenységek befejezését követően szünteti meg az e-építési napló készenlétét.

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

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

Használatbavételi engedély hiányában az építményt nem szabad használni.

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

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

Amennyiben bármely, a külön jogszabályban szereplő, a hulladék anyagi minősége szerinti csoportban (a továbbiakban: csoport) a keletkező bontási és építési hulladék mennyisége meghaladja a meghatározott mennyiségi küszöbértéket, az **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.

Az előző bekezdés szerinti kötelezettségüknek az **Építető** kötelesek 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 bontási és építési hulladék mennyisége nem éri el a külön jogszabályban meghatározott mennyiségi küszöbértéket, akkor a külön jogszabályban meghatározott ártalmatlanítási szabályokat kell alkalmazni.

Jelen döntésem a közléssel végleges.

Döntésem ellen fellebbezésnek helye nincs.

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

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

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

A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására nincs halasztó hatálya.

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

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 Kelet-Pesti Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztályán** (1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53-55.szám), ügyfélfogadási időben (hétfőn: 13⁰⁰ órától – 16⁰⁰ óráig, szerdán: 8⁰⁰ órától - 16⁰⁰ óráig) megtekinthető.

Eljárásom során egyéb eljárási költséget nem állapítottam meg.

I N D O K O L Á S

Az **Építető Meghatalmazott** által az **ÉTDR** rendszerben a **BFKH** előtt 2021. szeptember 21-én a tárgyi ingatlanon egyszerű bejelentés nélkül megkezdett **egylakásos lakóépület építésére fennmaradási és továbbépítési engedély iránti kérelmet terjesztett elő.**

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

„53/C. § (1) A kérelemre indult építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárás esetében az ügyintézési határidő a kérelemnek a hatósághoz történő beérkezését követő első munkanapon kezdődik.”

BFKH előtt a tárgyi eljárás az **Étv.53/C. § (1)** bekezdésére figyelemmel **2021. szeptember 22-én** indult.

Az ügyfél kérelmére az **eljárás 2021. október 4-től 2021. december 10-ig szünetelt** az általános közigazgatási rendtartásról szóló **2016. évi CL. törvény** (a továbbiakban: **Ákr.**) **49. §-ban foglaltak** szerint.

Az **Építető** 2021. december 9-én előterjesztett kérelmében kérte az eljárás folytatását.

Előzmények:

Az **Étv. 33/A. § (1)** bekezdése alapján:

„**33/A. § (1)** Egyszerű bejelentéssel történik

- a) a 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meg nem haladó új lakóépület építése,**
- b) műemlék kivételével, a meglévő lakóépület 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meg nem haladó méretűre bővítése, valamint**
- c) az a) és b) pontban foglalt építési munkákhoz szükséges tereprendezés, támfalépítés.”**

A lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló **155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **155/2016.R.**) **1. § (1)** bekezdés **a)** pontja alapján:

„**1. § (1)** Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**) szerinti egyszerű bejelentéshez (a továbbiakban: egyszerű bejelentés) kötött építési tevékenység

- a) a legfeljebb 300 négyzetméter összes hasznos alapterületű új lakóépület építése.”**

Megállapítottam, hogy a tárgyi építési tevékenység az egyszerű bejelentés körébe tartozik.

Az **Étv.33/A. § (4)** bekezdés **a)** pontja értelmében egyszerű bejelentéssel folytatott építési tevékenység esetén az építető az építési tevékenységet kormányrendeletben meghatározott módon bejelenti a kormányrendeletben kijelölt szervnek.

Építető az **Étv.33/A. § (1)** bekezdése, illetve **155/2016.R.1. § (1)** bekezdés **a)** pontja szerinti egyszerű építési tevékenység végzésére irányuló, hiánytalan **bejelentését 2021. augusztus 17-én tette meg.** A bejelentés okán **az építési tevékenység 2021. szeptember 2-án volt megkezdhető.**

A **BFKH** illetékesügyintézői **2021. augusztus 25-én** a tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartottak, ahol megállapították és jegyzőkönyvben rögzítették, hogy **az építkezés megkezdődött,** az alapozási munkák elkészültek, melyet a helyszínen készült fotók is bizonyítanak.

Az **Étv. 48. § (1)** bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„**48. § (1)** Szabálytalan a

- a) jogszerűtlenül,**
- b) jogosulatlanul vagy**
- c) szakszerűtlenül**

megkezdett és végzett tevékenység.”

Az **48. § (2)** bekezdése **b)** pont **ba)** alpontja az alábbiak szerint szabályoz:

„**48. § (2)** **Jogszerűtlen** az építési tevékenység, ha

- b) a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet**
- ba) bejelentés nélkül,**

végzik.”

A **155/2016. R. 1. § (1a)** bekezdése értelmében a tárgyi ingatlan tekintetében az **Országos Építésügyi Nyilvántartó Rendszer** (a továbbiakban: **OÉNY**) adatai szerint az **elektronikus építési napló készenlétbe helyezésének időpontjában az egyszerű bejelentés munkavégzésre nem jogosított.**

Az **Étv. 48. § (1)** bekezdés **a)** pontja és a **48. § (2)** bekezdés **b)** pontja alapján az egyszerű bejelentéshez kötött, de **bejelentés nélkül végzett építési tevékenység jogszerűtlen és szabálytalan.**

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló **312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** (továbbiakban: **312/2012 R.**) **67. § (2)** bekezdés **b)** pontjában foglaltak alapján az építésfelügyeleti hatóság **építérendészeti eljárást folytat le** a fent megjelölt szabálytalan építési tevékenységfolytatása esetén.

A **312/2012 R.67. § (3)** bekezdés a) pontja az alábbiak szerint rendelkezik:

„67. § (3) Az építésfelügyeleti hatóság az engedély vagy az Étv. 33/A. § szerinti egyszerű bejelentés nélkül folyó építési tevékenység végzését a helyszínen leállítja, kivéve, ha a leállítással veszélyhelyzetet idézne elő.”

A fentiek alapján az építési tevékenység folytatását BFKH a 2021. szeptember 2-án kelt **BP/2608/02728-5/2021** számú végzésében megtiltotta, és egyben felhívta az Építetőt fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtására.

Építető 2021. szeptember 21-én fennmaradási és továbbépítési engedély iránti kérelmet nyújtott be BFKH felé, mellyel Építető a fent megjelölt felhívásnak eleget tett.

Az Építető által benyújtott kérelem vizsgálatkor a következőket állapítottam meg.

A**312/2012. R.42. § (1)** bekezdés alapján:

„42. § (1) Az építésügyi hatóság az Étv. 48. § (2) bekezdés a)-c) pontjában meghatározott jogszerűtlen és az Étv. 48. § (5) bekezdésében meghatározott szakszerűtlen építési tevékenységek esetén, amennyiben annak jogszabályi feltételei fennállnak, az építető, vagy amennyiben az építető személye nem ismert, a tulajdonos kérelmére fennmaradási engedélyt ad.”

Az **Étv. 48/A. § (1)** bekezdés szerint

„48/A.§ (1) Ha az építményt, építményrészt jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül valósították meg, az építésügyi hatóság arra az építető vagy a tulajdonos kérelme alapján – amennyiben az építmény, építményrész fennmaradása nem eredményez az életet, egészséget veszélyeztető használatot vagy állapotot – fennmaradási engedélyt ad, ha

- a) az e törvényben, az egyéb jogszabályban meghatározott műszaki és egyéb feltételek teljesülnek, vagy az építményt, építményrészt építési vagy más tevékenységgel szabályossá teszi, vagy
- b) az műemlékvédelmi érdeket nem sért.”

A **312/2012. R. 42. § (3) ca)** bekezdése szerint

„42. § (3) A fennmaradási engedély iránti kérelemben

c) az (1) bekezdés szerinti jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül megépített építmény

ca) **továbbépítésére**

irányuló kérelem is előterjeszhető.”

Az **Étv. 48/A.§ (1)** bekezdésben foglaltak alapján a szabálytalan építési tevékenységre vonatkozó fennmaradási engedély megadásának lehetőségét megvizsgáltam és megállapítottam, hogy a **fennmaradás engedély megadásának feltételei megteremhetők.**

Az engedélyezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció a **312/2012. R 8.** számú mellékletében rögzített tartalmi követelményeknek – a teljes körű hiánypótlást követően - megfelel.

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.

A **312/2012. R. 11/A. § (2)** bekezdése az alábbiak szerint szabályoz:

„11/A. § (2) Az engedélyezési eljárásban - az adott eljárásra vonatkozó különös szabályokban meghatározott szempontok mellett - a 6. melléklet III. táblázatában meghatározott feltételek esetén vizsgálni kell az ott megjelölt szakkérdést.”

Az előzőekben hivatkozott jogszabályi rendelkezések alapján **jelen eljárásban az örökségvédelmi szakkérdéseket vizsgáltam, az alábbiak szerint:**

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló **68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **68/2018. R.) 87. § (1)** bekezdése a következőképpen rendelkezik:

„87. § (1) A szakhatóságként eljáró vagy örökségvédelmi szakkérdést vizsgáló hatóság a nyilvántartott régészeti lelőhelyet, a régészeti védőövezetet, a nyilvántartott műemléki értéket, a műemléket, a műemléki környezetet, a műemléki jelentőségű területet, a történeti tájat és világörökségi helyszínt vagy világörökségi területet érintő ügyben a 88. és 89. §-ban meghatározott szempontok alapján vizsgálja, hogy a tervezett tevékenység megfelel-e a Kötv.-ben és az e rendeletben meghatározott követelményeknek.”

A kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett közhiteles nyilvántartás adatai szerint a kérelemmel érintett terület a kulturális örökség védelméről szóló **2001. évi LXIV. törvény** (a továbbiakban: **Kötv.**) **7. § 35. pontja** szerinti **régészeti lelőhely**, amely a nyilvántartásban **71773, 76417** azonosító számon szerepel, valamint a kérelem szerinti építési tevékenység műemléki területet, nyilvántartott műemléki értéket vagy műemlék telkét nem érinti.

A tárgyi építési tevékenységgel összefüggésben elvégzett földmunka régészeti szakfelügyelet, jelenlét nélkül történt.

A **Kötv. 82. §. (1) bekezdésének d) pontja** alapján örökségvédelmi bírsággal kell sújtani azt a természetes vagy jogi személyt és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetet, aki a védett kulturális örökségi elemet kötelezettségének elmulasztásával veszélyezteti. **Építető kötelezettségének elmulasztásával veszélyeztette a régészeti örökséget, ezért örökségvédelmi bírság kiszabásának van helye, melyről az arra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező örökségvédelmi hatóság külön határozatban rendelkezik.**

Jelen eljárásban a Kötv., valamint a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet 87. § (1) bekezdése és az ott megjelölt 88. §-ban előírtak vizsgálatát követően megállapítottam, hogy a kérelemmel érintett ingatlanon az Építetőnek felróható módon a régészeti megfigyelés nélkül elvégzett építési tevékenység örökségvédelmi érdeket sértett, amely érdeksérelem azonban jelen eljárásban már nem orvosolható, továbbá a megépített lakóépület használata/fennmaradása örökségvédelmi érdeket nem sért, ezért kulturális örökségvédelmi szempontból feltételeket nem írtam elő.

A **312/2012. R.** alábbiakban hivatkozott rendelkezése szerint:

„17. § (6) Az építési engedély iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg, jogszabályban előírt esetekben igazolni kell, hogy

- a) a települési önkormányzat polgármestere vagy a főpolgármester településképi véleményt adott, vagy**
- b) a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendeletben előírt esetekben az építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményt adott.”**

Jelen eljárásban a **312/2012. R. 17. § (6)** bekezdésében foglaltak figyelembevételével vizsgáltam a településrendezési és építésügyi-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendeletben előírt esetekben az építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményének, valamint a települési önkormányzat polgármesterének településképi véleményének szükségességét.

A tervezett építési munka a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló **252/2006. (XII. 7.) Korm. rendeletben** szabályozott esetkörökbe nem tartozik, ezért az **Építetőnek** az építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményét kérelméhez nem kellett csatolnia.

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Polgármestere a 2021. november 22-én kelt, **3/3089-3/2021.** számú **településképi véleményében** a tervezett építési tevékenységet feltételekkel engedélyezésre javasolta.

Az engedélyezésre tett javaslat feltétele a következő:

A telket a 17/2018. (VI. 26.) ök. rendelettel jóváhagyott Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Építési Szabályzata 7. §-ának előírása szerinti teljes közművesítettséggel kell ellátni, a szennyvízcsatormára való rákötés feltételei biztosítandók.

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 **Budapest Főváros XV. Kerület Képviselő-testület 17/2018. (VI. 26.) önkormányzati** rendeletével elfogadott Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: **KÉSZ**) 82. § és a 2. sz. melléklete szerinti „Lke-1/SZ-3” jelű „szabadonálló beépítésű” megnevezésű építési övezeti besorolással rendelkezik, ahol a:

Beépítési módja: **szabadonálló**

Legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt:	30 %
Legnagyobb beépíthetőség terepszint felett:	25 %
Legkisebb zöldfelület:	50 %
Legnagyobb épületmagasság:	7,5 m
Legnagyobb szintterületi mutató:	általános: 0,7 parkolási: 0,3

A tervezett állapot szerinti beépítési paraméterek az alábbiak:

Telek területe: **875m²**,

Beépítés módja: **szabadonálló**,

Tervezett beépítettség terepszint alatt (%):	-
Tervezett beépítettség terepszint felett (%):	24,19 %
Tervezett zöldfelületi arány (%):	59,97 %
Tervezett építménymagasság (m):	4,69 m
Tervezett szintterületi mutató:	0,23

A **KÉSZ 77. § (2)** bekezdése alapján az építési övezetben

- a) lakás,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) szállás jellegű,
- f) igazgatási, irodai, továbbá
- g) a fő rendeltetést nem zavaró
 - ga) vendéglátó,
 - gb) sport,
 - gc) mélygarázs,
 - gd) a lakosság napi igényeit kiszolgáló egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

A tervezett épület rendeltetése **lakóépület**.

Az **ÉTDR** rendszerbe feltöltött építészeti-műszaki tervdokumentációból megállapítható, hogy a tervezett építési munka **KÉSZ** előírásainak megfelel, azzal nem ellentétes.

Az **Étv. 31. §**-a rögzíti az építményekkel szemben támasztott követelményeket.

Az **Étv. 31. § (2)** bekezdése értelmében az építmények és azok részeinek építése során érvényre kell juttatni az országos építési szakmai követelményeket.

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

Eljárásom során a tervezett építési tevékenység fentiekben hivatkozott jogszabályban rögzített előírásoknak való megfelelését ellenőriztem, és megállapítottam, hogy a tervezett építési tevékenység az építési szakmai követelményeket teljes körűen kielégíti.

Az **OTÉK 42. § (1)** bekezdése értelmében az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához - a (10) bekezdés szerinti jogszabály hiányában - legalább a (2) és a (4) bekezdésben előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell a telken biztosítani. Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében csak a bővítésből, az átalakításból, illetőleg az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.

Az **OTÉK 42. § (2)** bekezdése szerint az egyes telkekhez és építményekhez a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

Az előzőekben hivatkozott jogszabályhelyek előírásai alóli eltérési lehetőségekről az **OTÉK 42. § (10)** és **(11)** bekezdései az alábbiak szerint rendelkeznek:

„42. § (10) A (2) bekezdés szerint számított személygépkocsi elhelyezési kötelezettségtől a település sajátosságaira figyelemmel, közlekedési vizsgálat alapján megállapított települési önkormányzati parkolási rendelet - a 4. számú melléklet 1. pontja alattiak esetében legfeljebb +50%-os, a többi pont alattiak esetében legfeljebb + 50%-os eltéréssel - eltérő értékeket is megállapíthat. A közlekedési vizsgálatnak ki kell terjednie a szabályozott terület településen belüli elhelyezkedésére, a használati sajátosságaira, a tömegközlekedési ellátottságára és a terület forgalmi terheltségére.

(11) Ha a település adottságai lehetővé vagy szükségessé teszik, a települési önkormányzat a település egész vagy rész területén - a helyi parkolási rendeletben szabályozva - a (2) bekezdés szerinti gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) kialakítását a legfeljebb **500 m-en belüli parkolóházban** vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetőleg a közforgalom céljára átadott magánút területe egy részének felhasználásával az út kezelőjének hozzájárulásával megengedheti. Ilyen esetekben a várakozóhelyek (parkolók) megépítése, továbbá azok használata és fenntartása a parkolási rendeletben rögzített feltételekhez köthetők.

A feltételek ellenértékéért a várakozóhelyek (parkolók) kiépítését, illetőleg a meglévők használhatóságát és fenntartását:

- parkolóház esetében legkésőbb öt éven belül,

- közlekedési területen megvalósuló várakozóhelyek (parkolók) esetében legkésőbb egy éven belül biztosítani kell.”

A **KÉSZ 3. sz. melléklete** szerint minden lakás, üdülőegység után **1 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.**

A tervezett építés után **1 db gépkocsi elhelyezést kell biztosítani**, építető az ingatlanon 2 db gépkocsi elhelyezését tervezi.

Eljárásom során a tervezett, valamint a megvalósult építési tevékenység fentiekben hivatkozott jogszabályban rögzített előírásoknak való megfelelését ellenőriztem, és megállapítottam, hogy a tervezett épületek és a megvalósult épület az építési szakmai követelményeket teljes körűen kielégíti.

Az **Étv. 36. § (1)** bekezdése értelmében építésügyi hatósági engedély törvényben, kormányrendeletben meghatározottak szerint akkor adható, ha a kérelem és mellékletei, valamint a kérelmezett tevékenység megfelel a jogszabályokban meghatározott szakszerűségi követelményeknek.

Az **Étv. 48. § (5)** bekezdéséből következően szakszerű az építési tevékenység, ha azt a helyi építési szabályzat rendelkezéseinek megfelelően, valamint az alapvető követelmények, a tevékenységre vonatkozó szakmai szabályok, előírások megtartásával végzik.

A tervezett építési munkák és a megvalósult épület a kérelem mellékleteként benyújtott építészet-műszaki tervdokumentációban foglaltak kielégítik a vonatkozó biztonsági, műszaki, és egyéb követelményeket, megfelelnek a helyi építési szabályzat, a **KSZT** rendelkezéseinek, valamint műemlékvédelmi érdeket nem sértenek, ezért az előzőekben rögzített tényállást figyelembe véve a fennmaradási és egyben továbbépítési engedély megadásához szükséges, az **Étv. 48/A. § (1)** bekezdésében, és a **312/2012. R. 39. §**-ban rögzített feltételek fenti részletezés szerint teljesültek.

A fent idézett jogszabályhelyeken foglaltaknak a tervezett építési tevékenység, továbbá a jogszerűtlen építési tevékenységgel megvalósított építési tevékenység a határozatom rendelkező részében meghatározott feltételek teljesítésével az Étv. 36. §-ban, és a 312/2012. R. 18. §-ban, valamint az Étv. 44. §-ban, a 48/A §-ban, továbbá a 312/2012. R. 18. §-ban és a 44. §-ban meghatározottak szerint megfelel, ezért az építési, valamint a fennmaradási engedélyt megadtam.

Az **312/2012. R.42. § (5a)** bekezdés az alábbiak szerint rendelkezik:

42. § (5a) Az (5) bekezdésben meghatározott esetekben a fennmaradási és a továbbépítési engedélykérelmet egyszerre kell benyújtani, és az építésügyi hatóság a két kérelem tárgyában döntéseit egybefoglalja."

A fentiek alapján a fennmaradási és továbbépítés ügyében egyidejűleg hoztam döntést és a döntéseket jelen határozatban egybefoglaltam.

Az **Étv. 49. § (1)** bekezdése alapján, ha az építésügyi hatóság a 48/A. § szerint a fennmaradási engedélyt megadja, illetőleg a lebontást tudomásul veszi, ezzel egyidejűleg - a Kormány rendeletében meghatározott mértékben és módon - építésügyi bírságot szab ki.

Az **Étv. 49. § (1)** bekezdésében hivatkozott kormányrendelet az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló **245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **245/2006.R.**) **2. §**-a szerint az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság a jogszerűtlen, vagy szakszerűtlen építési tevékenység esetében építésügyi bírsággal (a továbbiakban: **bírság**) sújítja az építetöt vagy az ingatlan tulajdonosát.

A **312/2012. R. 44. § (7)** bekezdése szerint, az építésügyi hatóság jogszerűtlen vagy szakszerűtlen építési tevékenység esetén az építésügyi bírság mértékét az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendeletben meghatározottak szerint állapítja meg és rögzíti az elektronikus építésügyi bírságnyilvántartó alkalmazásban.

A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a tárgyi ingatlanon a szolgáltató épülettel kapcsolatos építési tevékenységet az **Építető** építésügyi hatósági engedély (módosított építési engedély) hiányában jogszerűtlenül végezte, ezért vele szemben építésügyi bírság megállapításának van helye.

A **245/2006. R. 3. § (1)** bekezdése szerint a bírság mértéke az alapbírság és a számított építményérték (4) bekezdés és a 2. melléklet figyelembevételével meghatározott értékének az összege. A bírság mértékét a 3. melléklet szerint - a kerekítés szabályait alkalmazva - 10 000 forintra való kerekítéssel kell megállapítani.

A **245/2006. R. 3. § (3)** bekezdés **b)** pontja alapján a számított építményérték megállapításához szükséges a megépült építmény, építményrész felmérés alapján számított nettó alapterületének, bruttó (határoló szerkezetekkel együtt mért) térfogatának, felületének, hosszának vagy darabszámának a meghatározása.

A **245/2006. R. 3. melléklete** alapján az építésügyi bírság a következő módon került megállapításra:

A jogszerűtlenül megvalósított épületrészek a következők:

– Az épület teljes alapozása: **45,36 m²**

„**245/2006.R. 3. § (1)** A bírság mértéke az **alapbírság és a számított építményérték** (4) bekezdés és a 2. melléklet figyelembevételével meghatározott értékének az **összege**. A bírság mértékét a 3. melléklet szerint - a kerekítés szabályait alkalmazva - 10 000 forintra való kerekítéssel kell megállapítani.”

1. Meg kell állapítani az elkövetett jogsértésnek megfelelő alapbírság összegét.

Az alapbírság mértéke a 245/2006. R. 3. § (2) bekezdése h) pontja szerint.:

„h) az Étv. szerinti egyszerű bejelentés nélkül vagy – a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló kormányrendeletben meghatározott kivétellel – a bejelentéstől eltérően vagy az anyagi jogi jogszabályt sértő módon vagy a természetes személy építető esetében 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladóan megépült vagy bővített lakóépület nem saját lakhatásának biztosítására vonatkozóan, vagy nem természetes személy által 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladóan megépült vagy bővített lakóépület esetében bejelentéssel végzett építési tevékenység esetén: **100 000 forint.**”

2. Meg kell határozni a számított építményértéket, az alábbiak szerint:

„3. § (3) A számított építményérték az elkészült, kivitelezés alatt álló, vagy elbontott

a) építményhez, építményrészhez, megmozgatott földmennyiséghez hozzárendelt, az 1. melléklet szerinti **egységár**, valamint

b) az építmény, építményrész, - építésügyi hatósági engedély, építészeti-műszaki tervdokumentáció vagy felmérés alapján számított - **nettó alapterületének**, bruttó (határoló szerkezetekkel együtt mért) térfogatának, felületének, hosszának vagy darabszámának, a megmozgatott földmennyiség tervdokumentáció vagy felmérés alapján számított térfogatának **szorzata**, több különböző mértékegységű vagy egységáru építményrész esetében e szorzatok összege.”

2.1 Jelen esetben:

– a lakóépület alapozása: **90,72 fm**

2.2 Az **1. mellékletből** ki kell választani az épület, épületrész rendeltetéséhez vagy az építmény, építményrész előírt méretéhez rendelt **egységárat**, melynek meghatározásakor:

	A szabálytalan építmény (építési tevékenység)	A számított építményérték számításakor figyelembe veendő méret és/vagy mértékegysége	Egységár ezer forint / mértékegység
8.1.	tartószerkezeti elemek, pillér, áthidaló, koszorú, zászlótartó oszlop	/fm	90

2.3. Be kell szorozni a 2.1. pont szerint kiszámított mennyiséget, a hozzátartozó 2.2. pont szerinti egységárral.

– **Alapozás: 90,72 fm x 90.000,- Ft/fm = 8 164 800,- Ft**

3. A számított építmény értéket az 1. melléklet 1-3. és 5. sora esetében be kell szorozni a 2. melléklet szerinti készültségi fok mértékével.

Jelen esetben: 0,1

4. Ki kell számítani a 2-3. pont szerinti összeg 3. § (4) bekezdése szerinti százalékát:

h) az Étv. szerinti **egyszerű bejelentés nélkül** vagy – a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló kormányrendeletben meghatározott kivétellel – a bejelentéstől eltérően végzett építési tevékenység esetén **30%**

5. Az építésügyi bírság mértéke

90,72 fm x 90.000 Ft/fm x 0,1 x 30 % = **244 944,- Ft**

Az alapbírság mértéke: **100 000,- Ft**

Az összesen fizetendő építésügyi bírság mértéke: **344 944,- Ft**

A kerekítés szabályának figyelembevételével: **350 000,- Ft**

azaz háromszázötvenezer forint.

A feltételek, előírások indoklása:

A bírság kiszabásának és befizetésének feltételeit az idézett jogszabályok, valamint a **245/2006.R. 4.§ - 6.§** határozzák meg.

A kötelezettség nem teljesítése esetére vonatkozó eljárási bírság lehetőségéről az **Ákr.77. §** alapján adtam tájékoztatást.

Az építmény fennmaradásáról szóló döntésemet az **312/2012. R. 43-44. §-ban** foglaltak figyelembevételével hoztam meg.

A kötelezettség vétkes megszegés esetére vonatkozó biztosítási intézkedések lehetőségéről az **Ákr. 107. §** alapján adtam tájékoztatást.

Az egyedi bírság-azonosító kód építésügyi hatóság által rendelkezésre bocsátott készpénz-átutalási megbízáson vagy banki átutalási megbízáson való feltüntetésére vonatkozó figyelmeztetést az **245/2006.R. 6. § (2) és (3) bekezdés** állapítja meg.

A befizetést követő nyolc napon belül az elsőfokú építésügyi hatóság részére történő igazolásra való kötelezettséget az **245/2006.R 6.§ (4) bekezdése** állapítja meg.

A teljesítési határidő előtt benyújtott kérelemre történő halasztásra vonatkozó tájékoztatást az **245/2006.R. 5.§ (3) bekezdése** alapján adtam.

A **312/2012. R. 19. § (5) bekezdésének d) pontja** szerint a tárgyi építésügyi hatósági eljárásban az ügyfélkört a következők alapján állapítottam meg:

A **312/2012. R. 4. § (1) - (3) bekezdései** a következőképpen rendelkeznek:

„4. § (1) Az építésügyi hatóság engedélyezési és tudomásulvételi eljárásában, az építésfelügyeleti hatóság építésrendészeti eljárásában külön vizsgálat nélkül ügyfélnek minősül az építtető és az építési tevékenységgel érintett telek - az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet szerinti mezőgazdasági birtoktest esetén az ahhoz tartozó valamennyi telek, építmény, építményrész tulajdonosa.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően az építésügyi és az építésfelügyeleti hatósági eljárásokban minden esetben vizsgálni kell az ügyféli jogállását annak, akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

A **312/2012. R. 54. § (1) bekezdés** szerint:

„54. § (1) Az építtető kérelmére az építésügyi hatóság tudomásulvételi eljárásával vehető használatba – a 39. § (1) bekezdése szerint használatbavételi engedélyhez kötött építmények kivételével – az az építmény, építményrész, amelyre az építtetőnek építési engedélyt kellett kérnie.

Jelen engedély alapján megvalósuló építési tevékenységre az **Építtetőnek a tényleges használatbavételt megelőzően használatbavétel tudomásulvételét kell kérnie.**

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

1 - 2. pont

Az **Étv. 31. § (1) bekezdése** az alábbiak szerint rendelkezik:

„31. § (1) Az építmény elhelyezése során biztosítani kell:

- a) az építmény, továbbá a szomszédos építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát,*
- b) az építmény közszolgálati (tűzoltó, mentő stb.) járművel történő megközelíthetőségét,*
- c) a környezetvédelem és a természetvédelem sajátos követelményeit és érdekeit.”*

Az **OTÉK 50. § (2) bekezdés a) pontja** értelmében az építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően, és a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani úgy, hogy az ne akadályozza

a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát.

Az **OTÉK 50. § (3)** bekezdés **a)** pontja szerint az építménynek meg kell felelnie a rendeltetési célja szerint az állékonyság és a mechanikai szilárdság követelményének.

Az **OTÉK 50. § (4)** bekezdése értelmében építési célra szolgáló anyagot, szerkezetet, berendezést építménybe beépíteni csak a jogszabályokban meghatározott feltételek szerint szabad.

Az **OTÉK 50. § (5)** bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„50. § (5) Az építményt és annak részét, szerkezetét, beépített berendezését és vezetékhálózatát úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy azok karbantartás, korszerűsítés, esetleges csere céljából - a csatlakozó szerkezetek állékonyságának veszélyeztetése nélkül - hozzáférhetőek legyenek, valamint azok a magyar nemzeti szabványok által megkövetelt biztonsággal

a) *feleljenek meg a tervezett vagy becsült élettartamuk alatt - a rendeltetési céljuknak megfelelő biztonsággal - az állékonyság és a mechanikai szilárdság, valamint a rendeltetésszerű és biztonságos használat követelményeinek,*

b) *nyújtsanak védelmet a várható hatások okozta ártalmak ellen az építmény rendeltetésszerű használatára során, és*

c) *feleljenek meg és álljanak ellen a várható mértékű terheléseknek, hatásoknak.”*

3. pont

Az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről szóló **4/2002. (II. 20.) SzCsM-EüM** együttes rendelet **4. melléklet III. cím 11.8. pontja**.

4. pont

A **191/2009. R. 5. § (6)** bekezdése.

5. pont

Az **OTÉK 108. § (2)** bekezdése értelmében az építmény és annak részei állékonyságát és biztonságos használatra való alkalmasságát az építmény élettartama alatt a rendeltetésének megfelelően folyamatosan fenn kell tartani. Meglévő építményen végzett bármilyen helyreállítás, felújítás, korszerűsítés, átalakítás, bővítés, vagy a rendeltetés módosítása és ezek hatása

„a) az építmény és részeinek állékonyságát és biztonságos használhatóságát nem veszélyeztetheti, azokban kedvezőtlen irányú változást nem eredményezhet, valamint

b) a szomszédos építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység állékonyságát nem veszélyeztetheti, rendeltetésszerű használhatóságát nem korlátozhatja.”

6. pont

Az **Étv. 47. § (2) bekezdés e)** pontja szerint az építésügyi hatóságnak külön kormányrendeletben foglaltak szerint el kell rendelnie az építmény környezetéből az építési tevékenység során keletkezett építési hulladék, maradék építőanyag és építési segédesszközök elszállítását, a környezetnek és a terep felszínének az eredeti vagy az engedélyezett állapotban történő kialakítását, a környezetben okozott károk megszüntetését.

A **312/2012. R. 18. § (1)** bekezdés **ea)** és **eb)** pontjai értelmében az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelem elbírálása során vizsgálja, hogy a használatbavételi engedély megkéréséig biztosítható-e az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságához szükséges járulékos építmények telken belüli elhelyezése, valamint a közlekedési hálózathoz való csatlakozás.

7. pont

Az **OTÉK 47. § (8)** bekezdése értelmében a telek, 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:

- **Étv.** ;
- **OTÉK.** ;
- **312/2012. R.** ;
- **KSZT**;
- **191/2009. R.** ;
- a hulladékok jegyzékéről szóló **72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet**;
- **45/2004. R.**;
- **284/2007. R.**;
- **27/2008. R.**;
- **146/2014. R.**;
- az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről szóló **4/2002. (II. 20.) SzCsM-EüM együttes rendelet**;
- az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások megszerzésének kötelezettségére való figyelemztetést az **Étv. 37. § (1)** bekezdése alapján tettem, valamint az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt az **Étv. 37. § (2)** bekezdése alapján zártam ki.

A kivitelezési tevékenység folytatásához szükséges jogosultságokkal kapcsolatos figyelemfelhívást az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló **191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 12. § (1)** bekezdése alapján.

Az épület továbbépítésére vonatkozó tájékoztatást a **312/2012. R. 43. § (7)** bekezdése alapján.

A végrehajtás foganatosításáról szóló figyelemfelhívást az **Ákr. 134. § (1)** bekezdése alapján tettem.

Az építésügyi bírság elengedéséről szóló tájékoztatást az **Étv. 49. §(2)** bekezdése alapján tettem.

Az **Étv. 37. § (1)** és **(2)** bekezdése szerint:

„37. § (1) Az építésügyi hatóság engedélye nem mentesíti az építetőt az építési tevékenység megkezdéséhez szükséges más hatósági engedélyek, nyilatkozatok vagy hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól.

(2) Az építésügyi hatóság engedélye az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.”

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

Az **Étv. 48. § (1)** bekezdése:

„Szabálytalan a

a) jogszerűtlenül,

b) jogosulatlanul vagy

c) szakszerűtlenül

megkezdett és végzett tevékenység.”

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

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

A **312/2012. R. 47. § (2) bekezdésének b) pontja** szerint a tárgyi építésügyi hatósági eljárásban az ügyfélkört a következők alapján állapítottam meg.

A fent idézett jogszabályi hivatkozások, valamint az **Ákr. 10. §**-ban meghatározottak alapján a 2021. október 25-én kelt, **BP/2608/03048-7/2021.** számú végzésemmel az **Építető** képviseleti megbízottját, az építési tevékenységgel érintett tárgyi ingatlan tulajdonosát, valamint tájékoztatásul az építési tevékenységgel érintett telekkel közvetlenül határos, közös telekhatárral rendelkező ingatlanok tulajdonosait értesítettem az eljárás megindításáról, amellyel egyben meghatároztam jelen eljárásban az ügyfélkört.

ABP/2608/03048-7/2021. számú végzésemben tájékoztatást adtam az ügyfeleknek arról, hogy az az ügyfél, aki az eljárásban nyilatkozatot nem tesz, vagy kérelmet nem nyújt be, ügyféli jogát nem gyakorolhatja a **312/2012. R.** következő jogszabályhelye alapján:

„10. § (4) f) tájékoztatást arról, hogy ha az ügyfél az első fokú eljárásban nyilatkozatot nem tesz, vagy kérelmet nem nyújt be, ügyféli jogát nem gyakorolhatja,“

Az **Étv. 53/G. § (2)** bekezdése az alábbiak szerint szabályoz:

„53/G. § (2) Az eljárás megindításáról szabályszerűen értesített ügyfél ügyféli jogait akkor gyakorolhatja, ha az ügyfél az első fokú eljárásban nyilatkozatot tett vagy kérelmet nyújtott be.“

A **312/2012. R. 4. § (5)** bekezdése a következőképpen szabályoz:

„4. § (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.“

A **312/2012. R. 10. § (4)** bekezdésének **i)** pontja alapján felhívtam az eljárás megindításáról szóló levelemben az ügyfelek figyelmét arra, hogy - az **Ákr. 26. § (1)** bekezdésében meghatározottakon túl - ha a kapcsolattartás módjáról nyolc napon belül nem nyilatkoznak, az eljárással kapcsolatos érdemi döntésről az **ÉTDR** felületén az Általános tájékoztatás felületén értesülhetnek.

Jelen döntésem meghozatalának időpontjáig a **BP/2608/03048-7/2021.** számú végzésemmel értesített ügyfelek nyilatkozatot nem tettek, kérelmet nem nyújtottak be, valamint a kapcsolattartás módjáról sem nyilatkoztak.

Az eljárás során az ügyfél elmulasztott nyilatkozatának tekintetében az igazolási kérelem benyújtásának lehetőségéről az **Ákr. 53. §-a** alapján adtam tájékoztatást.

Határozatomat a fenti jogszabályok, valamint az **Ákr. 80. § (1)**, valamint **81. § (1)** bekezdése alapján hoztam meg.

Az illetékekről szóló **1990. évi XCIII. törvény** (a továbbiakban: **Itv.**) **29. § (1)** bekezdése alapján, valamint a melléklet **XV. fejezetében** foglaltak szerint az építésügyi hatósági eljárásért illetéket kell fizetni.

Az **Építető** az eljárásért járó illetéket megfizette.

Eljárásom során egyéb eljárási költség nem merült fel, annak viseléséről az **Ákr. 129. § (1)-(2)** bekezdéseiben foglaltak figyelembevételével rendelkezniem nem kellett.

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 elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló **2015. évi CCXXII. törvény 9. §-ában** foglaltakon alapul.

A kereseti kérelemben foglalt azonnali jogvédelemre, halasztó hatály kizárására irányuló kérelemre vonatkozó tájékoztatásom a **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 építési engedély hatályáról és a hosszabbítás lehetőségéről a **312/2012. R. 77/F. § (3)** bekezdésben foglaltak alapján adtam tájékoztatást.

BFKH döntési hatásköre és illetékessége az **Ákr. 16. § (1)** bekezdés **a)** pontján, a **343/2006 R. 1. §-án**, illetve a kormányzati igazgatásról szóló **2018. évi CXXV. törvény 39. § (1)** bekezdésén és a fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló **3/2020. (II. 28.) számú MvM Utasításmellékletnek 24. § (1) és (2)** bekezdésein alapul.

Budapest, 2021. december 22.

dr. Sára Botond
kormány megbízott megbízásából:

Kovácsné Plajos Katalin
osztályvezető

A döntés utolsó oldala a **BP/2608/03048-17/2021.** számú határozat értesültjeit tartalmazza.

A BP/2608/03048-17/2021 számú végzésemről ÜGYFÉLKÉNT értesül:

1. [REDACTED] meghatalmazott által [REDACTED] - Építető

ÉTDR felületen

A BP/2608/03048-17/2021 számú végzésemről TÁJÉKOZTATÁSUL értesül:

1. BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály
2. Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzat Polgármestere

ÉTDR felületen
hivatali kapun keresztül

A BP/2608/03048-17/2021 számú végzésemről VÉGLEGESSÉ VÁLÁS UTÁN értesül:

1. [REDACTED] meghatalmazott által [REDACTED] - Építető

ÉTDR felületen



készítette: Budapest XV. kerületi Önkormányzat - Főépítési Iroda	
BUDAPEST XV. KERÜLET CSATORNÁZATLAN TERÜLET	2022.02.10. M 1:2500

**Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat
Képviselő-testületének**

..... önkormányzati rendelete

építési tilalom elrendeléséről

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontjában és (2a) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A rendelet hatálya Budapest XV. kerület Palota Újfalu területén fekvő 98093/2-15, 98093/17-29, 98093/35-52, 98093/56-75, 98093/77-85 helyrajzi számú ingatlanokra terjed ki.

2. §

(1) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata az 1. §-ban meghatározott építési telkek vonatkozásában az ingatlanokat kiszolgáló közüzemi szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig építési tilalmat rendel el.

(2) A szennyvízcsatorna-hálózat kiépítési időpontjának a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által történő üzemeltetésbe vétel dátumát kell tekinteni.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

dr. Filipisz Andrea
jegyző

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

Kihirdetési záradék:

Ez a rendelet kihirdetésre került 2022. napján.

dr. Filipisz Andrea
jegyző

INDOKOLÁS

Általános indokolás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 20. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja alapján környezeti veszélyeztettség megelőzése érdekében az érintett területre építési tilalom rendelhető el. A telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről szóló 24/2009. (IX. 30.) NFGM rendelet (a továbbiakban: Tr.) 1. § (2) bekezdés a) pontja szerint az építési tilalom elrendelése történhet a települési önkormányzat rendeletében, a Tr. 2. § (1) bekezdés c) pontja alapján a tilalom időbeli hatálya szempontjából valamely meghatározott feltétel bekövetkeztéig tartó is lehet. A Tr. 2. § (3) bekezdésének a) pontja szerint valamely meghatározott feltétel bekövetkeztéig tartó tilalom akkor rendelhető el, ha a terület rendeltetésszerű felhasználását, az élet- és vagyónvédelmet veszélyeztető változás (talajmozgás, feltöltés, ülepedés, vízszintemelkedés, káros sugárzás vagy vegyi, biológiai hatás, valamint levegő-, zaj- vagy talajállapot-romlás stb.) következhet be vagy ennek veszélye áll fenn.

Részletes indokolás

1. §

A rendelet területi hatályát határozza meg.

2. §

Palota Újfalú városrész déli területén nem épült még ki a szennyvízelvezetést közüzemi szolgáltatásként megvalósító csatornarendszer. Az egyszerű bejelentéssel épülő lakóépületek egyedi szennyvízkezelése okozta környezeti károk (ülepedés, vízszintemelkedés, talajállapot-romlás) megelőzése érdekében, a közüzemi szennyvízhálózat kiépítésig építési tilalom kerül elrendelésre az érintett építési telkek tekintetében.

3. §

Hatálybalépés időpontját határozza meg.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP
– Előzetes hatásvizsgálat –

az építési tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelet elfogadásához

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a előírja a jogszabály előkészítőjének azon kötelezettségét, hogy előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmérje a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

I. TÁRSADALMI, GAZDASÁGI, KÖLTSÉGVETÉSI HATÁSOK

Az építési tilalom bevezetése az érintettek részére nem jelent többlet terhet, a kerületi építési szabályzat a szennyvízcsatornahálózat hiányában eddig sem engedte a területen az építkezést. Az építési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének költségvonzata a költségvetésben rendelkezésre áll.

II. KÖRNYEZETI, EGÉSZSÉGI KÖVETKEZMÉNYEK

Az építési tilalom bevezetése nélkül a területen elkezdődhetnek az építkezések, a szennyvízcsatorna megépítéséig egyedi szennyvízkezelő berendezéssel vennék használatba az elkészült lakóépületeket, ami jelentős környezeti kárt okozhat a talajban (ülepedés, vízszintemelkedés, talajállapot-romlás)

III. ADMINISZTRATÍV TERHEKET BEFOLYÁSOLÓ HATÁSOK

A rendeletalkotás következtében keletkező adminisztratív feladatok elvégzésére a Polgármesteri Hivatal illetékes szervezeti egységei elegendő kapacitással rendelkeznek.

IV. JOGSZABÁLY MEGALKOTÁSÁNAK SZÜKSÉGESSÉGE, A JOGALKOTÁS ELMARADÁSÁNAK VÁRHATÓ KÖVETKEZMÉNYE

Érintett területen lakóépületek építésének és egyedi szennyvízkezelésének lehetősége környezeti kárt okozhat a jogalkotás elmaradása esetén.

V. JOGSZABÁLY ALKALMAZÁSÁHOZ SZÜKSÉGES SZEMÉLYI, SZERVEZETI, TÁRGYI ÉS PÉNZÜGYI FELTÉTELEK

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítottak.

Budapest, 2022. április 6.