



## Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. •

Telefon: 06 23 310-174/112, 113, 142

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • [www.biatorbagy.hu](http://www.biatorbagy.hu)

### TÁJÉKOZTATÓ

#### Tájékoztató az új iskola építéséről és a közbeszerzési eljárásról

##### Tisztelt Képviselő-testület!

A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Örökségvédelmi Osztálya (első fokú hatóság) első fokon **PE-06D/OR/471-17/2013** ügyszám alatt kiadta az új iskola I. ütemének építési engedélyét (**I fokú határozat**, a tájékoztató mellékletét képezi). Az I. fokú határozatot több szomszéd is megfellebbezte. A Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya (másodfokú hatóság) **PED/EH/21-2/2014. (II. fokú határozat**, a tájékoztató mellékletét képezi) ügyszám alatt az I. fokú határozatot helyben hagyta.

A II. fokú határozat kézhezvételével egyidejűleg, azaz 2014. január 22. napján az I. fokú határozat jogerőssé és végrehajthatóvá vált.

Az I. fokú határozat a „*jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napjától számított három évig hatályos*” (I. fokú határozat 4. oldal). Erre tekintettel az I. fokú határozat 2017. január 22. napjáig hatályos.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 51.§ és 52.§-a részletesen szabályozza az építési engedély meghosszabbításának szabályait (a tájékoztató mellékletét képezi).

Biatorbágy Város Képviselő-testülete 172/2015. (IX. 24.) számú határozatával döntött a Biatorbágy 452 hrsz-ú ingatlanon kialakításra kerülő 16 tantermes általános iskola II. ütemének építési engedélyezési tervdokumentációja és kiviteli terveinek elkészítése tárgyú közbeszerzési eljárás kiírásáról. A határozatnak megfelelően az eljárás lebonyolításával megbízott Cordict Kft. az ajánlati felhívást megküldte a Leták és Tamás Kft. részére. Tekintettel arra, hogy hiánypótlási felhívás kiküldése volt szükséges, az első tárgyalás időpontja az eredetihez képest egy héttel később, 2015. november 30. napján lesz.

Biatorbágy, 2015. november 20.

Tisztelettel:

Tarjáni István s.k.  
polgármester

**az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet**

**40. Az engedély hatályának meghosszabbítása iránti kérelem és mellékletei**

**51. §** (1) Az építető az építésügyi hatósági engedély hatályának lejárta előtt előterjesztett kérelmében a jogerős

- a) építési engedély,
- b) elvi építési keretengedély,
- c) telepítési engedély,
- d) bontási engedély

hatályának meghosszabbítását kérheti.

(2) Az engedély hatályának meghosszabbítása iránti kérelemhez mellékelni kell az eljárási illeték, igazgatási szolgáltatási díj befizetésének igazolását.

(3) Az engedély hatályának meghosszabbítása iránti kérelemhez mellékelni lehet, ha a kérelem benyújtásakor rendelkezésre áll, az ügyben érintett szakhatóság előzetes állásfoglalását.

**41. Az engedély hatályának meghosszabbítása iránti kérelem elbírálása, a döntés meghozatala**

**52. §** (1) Az engedély hatályának meghosszabbítására irányuló eljárás megindulásáról értesítést nem kell küldeni.

(2) Az építésügyi hatóság az 51. § (1) bekezdés a) és d) pontjában meghatározott engedélyek esetén helyszíni szemlén vizsgálja, hogy az építési vagy bontási tevékenységet megkezdték-e, a megkezdett építési vagy bontási tevékenységet jogszerűen végzik-e és az elkészült építmény, építményrész készülsége milyen mértékű.

(3) Ha az építésügyi hatóság az építési engedély hatályának lejárta előtt vagy lejártakor megtartott helyszíni szemlén megállapítja, hogy az elkészült építmény a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban van - függetlenül a még fennmaradó nem építésiengedély-köteles építési tevékenységekre - az engedély hatályát nem hosszabbítja meg, hanem az építetőt a használatbavételi engedély megkérésére és a hiányzó munkálatok határidőre történő elvégzésére szólítja fel.

(4) Az építésügyi hatóság az engedély hatályát annak lejárta előtt a (6) bekezdésben foglalt feltételek mellett

- a) az építési tevékenység végzésének megkezdése előtt,
  - b) a megkezdett építési tevékenység esetén
- egyszer egy évvel meghosszabbítja.

(5) Az elvi építési keretengedély és a telepítési engedély a hatályának lejárta előtt, kérelemre, egy ízben, legfeljebb fél évvel hosszabbítható meg.

(6) Az építésügyi hatóság az engedély hatályát annak lejárta előtt

- a) a (4) bekezdés a) pontja, és az (5) bekezdés szerinti esetben akkor hosszabbítja meg, ha az engedélyezett építési tevékenységre vonatkozó, az engedély megadásakor hatályos jogszabályok
  - aa) nem változtak meg, vagy
  - ab) megváltoztak, de a jogszabályváltozás az engedélyezett tevékenységet nem érinti, vagy ha érinti, akkor a jogszabályváltozásból eredő újabb követelmények - kivéve, ha azok tartalma építési engedélyhez kötött építési tevékenységet érint - az engedély feltételeként előírva teljesíthetők,
  - b) a (4) bekezdés b) pontja szerinti esetben akkor is meghosszabbítja, ha az építési tevékenységre vonatkozó, az engedély megadásakor hatályos jogszabályok időközben megváltoztak, feltéve, ha
    - ba) az engedélyezett építési tevékenység - a bontás kivételével - legalább tartószerkezet kész, vagy azt meghaladó állapotban van,
    - bb) az elkészült építmény, építményrész, az elvégzett építési tevékenység szabályos, és
    - bc) az engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció legfeljebb tíz éven belül készült és

bd) az engedélyezett bontási tevékenység végzésének készütségi foka meghaladja az 50%-ot.

(7) Az építésügyi hatóság az építési engedély hatályát meghosszabbítja akkor is, ha az építési tevékenységet az engedély hatályán belül megkezdték, az építményre, építményrészre, építési tevékenységre használatbavételi engedély még nem adható vagy a használatbavétel még nem vehető tudomásul, de

a) a fennmaradó építési tevékenység építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött - függetlenül attól, hogy az engedély megadásakor hatályos építésügyi jogszabályok vagy kötelező hatósági előírások megváltoztak-e -,

b) a fennmaradó építési tevékenység építésügyi hatósági engedélyhez kötött, és az engedély megadásakor hatályos szabályok vagy kötelező hatósági előírások változása az építésügyi hatósági engedély tartalmát nem érinti.

(8) Ha az építetű az építési engedély hatályának meghosszabbítását nem kérelmezte, vagy az engedély hatálya jogszerűen nem hosszabbítható meg, és az építmény használatbavétel megadására, illetve használatbavétel tudomásulvételére nem alkalmas, a fennmaradó - engedélyhez kötött - építési tevékenységre ismételten építési engedélyt kell kérni. A fennmaradó munkálatokra vonatkozó ismételt engedélykérelmet a benyújtásakor hatályos jogszabályok alapján kell elbírálni.

(9) Az építésügyi hatóság az engedély hatályának meghosszabbítási eljárásában a határozatot, ha a) a kérelem hiánytalan és a kérelem elbírálásához szükséges, hat hónapnál nem régebbi előzetes szakhatósági állásfoglalás rendelkezésre áll, az eljárás megindulásától,

b) a kérelem hiányos vagy szakhatóságot kell bevonni az eljárásba, az utolsó pótoltt dokumentum vagy szakhatósági állásfoglalás beérkezésétől számított tíz napon belül hozza meg.

(10) A határozat rendelkező része a [Ket. 72. § \(1\) bekezdésében](#) foglaltakon kívül az engedély tárgyától függően tartalmazza:

a) az ÉTDR ügy- és iratazonosítót,

b) a határozattal érintett telek címét, helyrajzi számát,

c) meghosszabbított építésügyi hatósági engedély típusát, számát, keltét,

d) az engedélyezett tevékenység rövid leírását,

e) rendelkezést arról, hogy a meghosszabbított engedélyben foglaltak továbbra is érvényben maradnak,

f) az engedély megadásának egyéb feltételeit,

g) az engedély meghosszabbított hatályát.

(11) A határozat indokolási része a [Ket. 72. § \(1\) bekezdésében](#) foglaltakon kívül, a rendelkezéstől függően tartalmazza az engedély megadása feltételeinek indokolását.

(12) A határozat tájékoztatást tartalmaz a további hosszabbítás lehetőségéről vagy arról, hogy az engedély hatálya tovább nem hosszabbítható.

(13) A határozatot közölni kell mindazokkal, akikkel az építésügyi hatóság a meghosszabbított engedélyt korábban közölte.

(14) Az építésügyi hatóság az engedély jogerőre emelkedése napját az ÉTDR-ben rögzíti.

(15) Az építésügyi hatóság az építetűt elektronikus értesítéssel tájékoztatja a határozat jogerőre emelkedéséről, továbbá erre irányuló kérelem esetén a jogerős határozatot a jogerőre emelkedés tudomásra jutásától számított három napon belül megküldi az építetűnek vagy a meghatalmazottjának a rendelkezésének megfelelő módon.



PEST MEGYEI KORMÁNY HIVATAL  
ÉRDI JÁRÁSI HIVATAL  
JÁRÁSI ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL  
ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY

Tárgy: Biatorbágy, Kálvin tér 4. sz. 452. hrsz. alatti ingatlanon 16 tantermes általános iskola I. ütemének (8 tanterem) építése és környezetének kertépítészeti rendezése, valamint 4 db melléképület és kazánház bontásának ismételt építési-bontási engedélye  
Műemléki törzsszám: 6916

Ügyiratszám: PE-06D/OR/471-17/2013  
Előzményi ügyiratszám:  
XIV-P-001/2717/2012.  
Ügyintéző: Szatmári Klára  
☎ 06-20/2528781

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ügyfél: Biatorbágy Város Önkormányzata (képv.: Tarjáni István polgármester) Biatorbágy, Baross G. u. 2/a.  
Kérelmezett ingatlan: Biatorbágy, 452. hrsz.  
Az eljárás megindulásának napja: 2012. 12. 21..

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Értékelés száma:	2013. Szept. 26.
Iktatás ideje:	
Iktatószám:	
Ügyintéző:	

HATÁROZAT

Biatorbágy Város Önkormányzata (2051. Biatorbágy, Baross G. u. 2/a. Képviseli: Tarjányi István polgármester) kérelmezőnek megismételt eljárásban engedélyt adok arra, hogy a Fáy Szili kastély, természetben Biatorbágy, Kálvin tér 4. sz. 452. hrsz. alatt található ingatlanához tartozó, mélyebben fekvő hátsó telekrészen 16 tantermes iskola I. ütemét (8 tanterem) megépítse, 4 db. melléképületet, valamint a kazánházat lebontsa a Tamás Gábor (É-1 01-2182/17) okleveles építészmérnök, Leták és Tamás Építésziroda Kft., által 2012. december 28-án készített tervdokumentáció alapján és környezetét rendezze a Szabadics Anita (K1 01 5005) - által készített kertépítészeti tervek alapján, nevezetesen:

Földszint: szélfogók 29 m<sup>2</sup>, zsibongók 458,2 m<sup>2</sup>, lépcsőtér 39,8 m<sup>2</sup>, aula 201,2 m<sup>2</sup>, közlekedők 249,5 m<sup>2</sup>, tanterem 208,4 m<sup>2</sup>, étkezők 213,7 m<sup>2</sup>, főzőkonyha kiszolgáló helyiségeivel 143,7 m<sup>2</sup>, mosdók 46,9 m<sup>2</sup>, orvosi szoba és előtere 35,4 m<sup>2</sup>, a személyzet helyiségei 60,3 m<sup>2</sup>, kiszolgáló helyiségek (tároló, székraaktár, karbantartó műhely, kazánház, gépészet) 97,3 m<sup>2</sup>, porta 10,9 m<sup>2</sup>,

- I. emelet: lépcső 39,8 m<sup>2</sup>, zsibongók 402,5 m<sup>2</sup>, galéria 120,4 m<sup>2</sup>, irodák 165,1 m<sup>2</sup>, mosdók 52 m<sup>2</sup>, közlekedők 27 m<sup>2</sup>, tanterem 208,4 m<sup>2</sup>, csoportszobák és szertárak 127,2 m<sup>2</sup>, könyvtár 214 m<sup>2</sup>, tanári szoba 122,1 m<sup>2</sup>, logopédia 18 m<sup>2</sup>.
- II. emelet: zsibongók 375,7 m<sup>2</sup>, lépcső tér 39,8 m<sup>2</sup>, közlekedők 27 m<sup>2</sup>, galéria 84,2 m<sup>2</sup>, torna és táncterem+kiszolgáló helyiségei 282,8 m<sup>2</sup>, szaktantermek és szertárak 311,9 m<sup>2</sup>, csoportszoba 38,9 m<sup>2</sup>, néptáncterem galériája 245,4 m<sup>2</sup>.

Jelen engedély a belső úthálózat és parkoló építésére és lift elhelyezésére nem vonatkozik.

Az engedélynek a következő feltételei vannak:

- a munka csak rendszeres tervezői művezetés mellett folyhat
- a kiviteli terveket a kivitelezés megkezdéséig irodámmal egyeztetni kell.

Tárgyi építési-bontási engedélyezési eljárásban közreműködő hatóságok szakhatósági állásfoglalásukat az alábbiak szerint adták meg.

A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Járási Népegészségügyi Intézete a 2013. 02.28-án kelt, XIV-R-033/00692-2/2013. számú szakhatósági állásfoglalásában a következő kikötésekkel járult hozzá:

- A takarítás céljára létesített valamennyi falikutakat vízviszszászívás-gátló csapteleppel kell ellátni.
- kézmosóknál mosható falburkolatot kell kialakítani.
- Az orvosi szobába orvosi csapteleppel ellátott kézmosót kell felszerelni. A kézmosónál papír kéztörölő- valamint folyékony szappan adagolót kell felszerelni.
- Valamennyi helyiség megfelelő mértékű szellőztetését biztosítani kell.
- A második emeleten kialakított öltözőkhöz tartozó szociális blokkokban padlóösszefolyót kell kialakítani. A zuhanyozók elválasztását meg kell oldani.
- Használatbavétel előtt az ivóvíz minőségű vizet akkreditált laboratórium által levett vízminta negatív eredményével kell igazolni.
- A torna- és táncterem határoló szerkezeteibe és légtérébe „labdaálló” anyagokat és szerkezeteket kell beépíteni, vagy a sérülékeny szerkezeteket védelemmel kell ellátni. Az informatika szaktantermeket elektrosztatikus feltöltődést kiküszöbölő burkolattal kell ellátni. Az ablakokat elsötétítő szerkezettel kell felszerelni, a termek megfelelő árnyékolásáról gondoskodni szükséges.
- A természettudományi szaktantermeket mosható padlóburkolattal kell ellátni, az ablakaikat elsötétítő szerkezettel kell felszerelni.
- A technika szaktanteremben az ott folyó tevékenységnek megfelelően kell kialakítani a padló- és falburkolatot.
- A kerti csapokat tömlővéges légbeszívó szelepes csaptelepet kell felszerelni.
- Az intézményben keletkező hulladékok tárolására hulladéktárolót kell kialakítani.
- A főzőkonyha fűtőgázvezetékében keletkező hulladékok elszállítását zárt tárolóedényzetben időben elkülönítetten kell végezni.

A Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége Ütügyi Osztály a 2013. 03.20-án kelt, ÚT/756/3/2013 számú szakhatósági hozzájárulásában foglalt feltételei:

1. Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Igazgatósága PES-767/2/2013. számú közútkezelői hozzájárulásában foglaltak betartását előírom.
2. Biatorbágy Város Jegyzője V0/125-1/2013. számú közútkezelői hozzájárulásában foglaltak betartását előírom.
3. A létesítmény belső területén a parkolóhelyek kialakítása során az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 42.§-ban foglaltakat be kell tartani.
4. A létesítmény belső úthálózat és parkoló építése engedélyhez kötött tevékenység. Az építési engedélyezési eljárást – kérelemre – a Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége folytatja le. A létesítmény használatbavételének feltétele a közúti infrastruktúra építési engedély szerinti megvalósítása és hatóságom általi forgalomba helyezése.
5. A kivitelezési munka során az érintett közút területét igénybe venni, illetve a közúton forgalomkorlátozással járó tevékenységet végezni, csak a közút kezelőjének előzetes hozzájárulása birtokában szabad.

A Budapest Főváros Kormányhivatala Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatósága a 2013. 04.05-én kelt VS-003/01888-001/2013. számú szakhatósági állásfoglalásában a következő kikötésekkel járult hozzá:

1. Létesítmények tervezésekor, engedélyezésekor, építésekor a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásain kívül a 320/2010. (XII.27.) Korm. rendeletben előírt műszaki biztonsági engedélyezési eljárások lefolytatását kell a Hatóságtól kérelmezni.
2. Építető vagy megbízottja 30 munkanappal a használatbavételi eljárás megkezdése előtt a villamos kivitelezési és gépészeti tervdokumentáció birtokában Hatóságunkat keresse meg.
3. Az épületben létesítendő felvonó építéséhez kikötés nélkül hozzájárulok.

A Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Érd Katasztrófavédelmi Kirendeltsége a 2013. április 1-én kelt 863-4/2013/ÉRDHAT sz. alatt szakhatósági állásfoglalását az alábbiakban határozta meg:

Budakeszi Város Jegyzőjének (2092. Budakeszi, Fő u. 179. szám) megkeresése alapján a 2051. Biatorbágy, Kálvin tér 4. szám (452 hrsz) alatti ingatlanon 16 tantermes általános iskola I. ütem épülete és a szomszédos épületek közötti tűztávolságot 6,21 méterben határozom meg, a tűzoltási felvonulási területet az épület délnyugati homlokzatánál, a tűzvédelmi műszaki leírásban és a helyszínrajzon jelölt helyen, illetve kialakításban határoztam meg, az építési engedélynek megadásához tűzvédelmi szempontból hozzájárulok, az alábbi kikötések megtartása mellett:

1. A kivitelezés során olyan építési célú anyagok, késztermékek és berendezések építhetők be, amelyek külön jogszabályokban meghatározott megfelelőség igazolással rendelkeznek.  
A fenti előírások teljesítésének határideje, a tárgyi épület használatbavételi engedélyezése során, az engedélyező hatóság megkeresése alapján lefolytatott tűzvédelmi szakhatósági eljárás lezárásának határnapja. A fenti előírások nem vagy nem megfelelő teljesítése esetén, a tűzvédelmi szakhatóság nem járul hozzá a használatbavételi engedély megadásához.

A Közép-Duna Völgyi Környezetvédelmi Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség a 2013. 03.14-én kelt, KTVF-10698-3/2013. számú szakhatósági állásfoglalásában az alábbi kikötéseket tette:

1. A földtani közeg és a felszín alatti vizek minősége nem veszélyeztethető. Az építés során a kockázatos anyagokkal kapcsolatban be kell tartani a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet) előírásait, és fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a felszín alatti víz, illetve a földtani közeg ne szennyeződjön.
2. Az építési munkák és a földmunkák végzése alatt esetlegesen tapasztalt talaj, illetve talajvíz szennyeződés, illetőleg bármilyen, a környezetet érintő rendkívüli esemény esetén a szükséges környezetvédelmi lépéseket meg kell tenni, a szennyezés megszüntetéséről a terület tulajdonosának, illetve a szennyezés okozójának a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet alapján a Felügyelőség jóváhagyásával intézkednie kell. A szennyezést az építési naplóban is rögzíteni kell.
3. Feltöltésre, illetve a tereprendezési munka során kizárólag tiszta, mert szennyeződésmentes, hulladéknak nem minősülő anyag (föld, homok, kő) használható fel.
4. A kivitelezési munkafolyamatok során az építendőnek megfelelő intézkedéseket (pl. poros felületek nevesítése) kell tennie a diffúz levegőterhelés minimalizálása érdekében.
5. A munkaterületről talajt és egyéb porképződést okozó anyagot, építési törmeléket elszállítani csak ponyvával takart, vagy zárt szállítójárművel szabad.
6. A használatbavételi engedélykérelemmel együtt be kell nyújtani a felelős műszaki vezető nyilatkozatát arról, hogy az építőipari kivitelezési tevékenységet a jogerős építési engedélynek és a jóváhagyott építészeti-műszakidokumentációnak stb. megfelelően végezték, illetve, hogy az építési munkaterületen keletkezett építési hulladék mennyisége elérte-e az *építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól* szóló 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendeletben (a továbbiakban: 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet) előírt mértéket.
7. A felelős műszaki vezető nyilatkozatának ki kell térnie arra is, hogy az építés-bontási hulladékokat az előírások szerint kezelték, és legkésőbb az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor a munkaterületről engedéllyel rendelkező kezelőnek – hasznosításra, illetve ártalmatlanításra elszállítottak.

A KTVF szakhatóságként felhívja a figyelmet a következőkre:

- a felelős műszaki vezetőnek a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rend. 13. §. (3) bekezdés n) pontja alapján értesítenie kell a Felügyelőséget arról, hogy az építési munkaterületen keletkezett építési és bontási hulladék mennyisége eléri a 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet 1. sz. mellékletében előírt mennyiségi küszöbértéket.
- amennyiben hulladék mennyisége egyik csoportban sem éri el a 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet 1. sz. mellékletében előírt küszöbértéket, a felelős műszaki vezető használatbavételi engedélyezéshez megtett nyilatkozatának erre is ki kell térnie.
- az építés során keletkező hulladékok szelektív gyűjtését és lehetőség szerint minél nagyobb arányú hasznosítását biztosítani kell.  
A szelektíven gyűjtött hulladék setében előnyben kell részesíteni a hulladékhasznosítást az ártalmatlanítással szemben.
- az építés során keletkező hulladékokat hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szállító szállíthatja el és arra engedéllyel rendelkező kezelőnek adhatók át (hasznosításra, ártalmatlanításra.)

Az érdekeltek az engedélyezett tervet Hatóságomnál a fellebbezésre nyitva álló időn belül ügyfelfogadási időben megtekinthetik.

A határozat jogerőre emelkedéséről – a záradékolt tervek megküldésével – értesítem. Az építési engedély a hozzátartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki tervdokumentációval együtt jogosít építési tevékenység végzésére. Az építési engedélytől és az ahhoz tartozó építészeti-műszaki tervdokumentációtól csak újabb jogerős és végrehajtható építésügyi határozat (módosított építési engedély) alapján szabad eltérni.

Minden építésügyi hatósági engedélyhez vagy bejelentéshez kötött, valamint a Kbt. hatálya alá tartozó építőipari kivitelezési tevékenység végzéséről építési naplót kell vezetni.

Az előzetes bejelentéshez kötött építőipari kivitelezési tevékenység akkor kezdhető meg, ha a tevékenység tervezett megkezdését jogszabályban meghatározottak szerint az építésfelügyeleti hatóságnak az építetű bejelentette és az építésfelügyeleti hatóság a kivitelezési tevékenység megkezdését, végzését nem tiltotta meg.

*Az építésipari kivitelezési tevékenységről* szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 29. hatálya alá nem tartozó esetben a tervezett építőipari kivitelezési tevékenység megkezdését és az építési napló megnyitásától napját a kivitelezés megkezdését követő öt munkanapon belül a 6. melléklet szerinti tartalommal be kell jelentenie az építésfelügyeleti hatóságnak.

Építésügyi hatósági engedélyhez és bejelentéshez kötött építési tevékenység – a (3) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével – az 1. sz. mellékletben meghatározott tartalmú és részletezettségű kivitelezési dokumentáció alapján végezhető. A kivitelezési dokumentáció tartalma – az Étv. 38.§ (2) bekezdésben foglaltak kivételével – nem térhet el a jogerős építésügyi hatósági engedélyben és a hozzá tartozó, jóváhagyott és engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól, illetve a bejelentéshez mellékelte dokumentáció tartalmától. Ennek betartásáért a tervező felel.

A megkezdett építés-szerelési munkákra vonatkozóan az engedélyezési záradékkal ellátott terveknek és a kivitelezési dokumentációnak az építési munkaterületen rendelkezésre kell állniuk.

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

A külön jogszabályban meghatározott minőségű hulladék keletkezése esetén – építetű köteles elkészíteni az építési/bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt építési/bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet a használatbavételi engedélyezési eljárás során a környezetvédelmi hatósághoz kell benyújtania.

Az építetű a jogerős és végrehajtható építési engedély és az ahhoz tartozó – engedélyezési záradékkal ellátott – építészeti, műszaki dokumentáció alapján az engedély érvényességének időtartama alatt, továbbá saját felelősségére és veszélyére építkezhet.

Ezen építési engedély nem mentesít az építési munkák végzésével kapcsolatba szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól és polgári jogi igényt sem dönt el.

Ez az építési-bontási engedély a jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napjától számított három évig hatályos kivéve, ha

- a) a hatályossága alatt az építetű kezdeményezte a hosszabbítást és az építési engedély hatályát az építésügyi hatóság *Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásokról* szóló 312/2012 (XI. 8.) kormányrendelet (továbbiakban: ép. hat. rend.) 52. §-ban meghatározottak szerint meghosszabbította, vagy
- b) az építési tevékenységet a hatályossága alatt (az építési napló megnyitásával igazoltan) megkezdtek és az építési tevékenység megkezdésétől számított öt éven belül az építmény használatbavételi engedély megadására vagy használatbavétel tudomásulvételére alkalmassá válik.

Az építetű jogutódja az építési-bontási engedélyt csak akkor használhatja fel, ha a jogutódlást – annak megfelelő igazolása mellett – hatóságomnál írásban kérelmezte és hatóságom azt tudomásul vette.



Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012 (XI.8.) Kormányrendelet 39.§. szerint, a használatbavételi engedély birtokában lehet az építményt használatba venni. A használatbavételi engedélykérelemhez csatolandó mellékleteket ugyanazon paragrafus (8) pontja határozza meg.

E határozat ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalához (1052. Budapest, Városház u. 7.) címzett, de Hatóságomnál benyújtandó 30.000.- Ft illetékbejeggyel ellátott fellebbezéssel lehet élni.

## INDOKOLÁS

Biatorbágy Város Önkormányzata építési engedélyt kért a tulajdonát képező, egyedi műemléki védelem alatt álló Biatorbágy, Kálvin tér 4. sz. 452 hrsz. alatti ingatlanon 16 tantermes iskola I. ütemének (8 tantermes iskola) megépítésére és környezetének kertépítészeti rendezésére, valamint az ingatlanon található 4 db melléképület és kazánház bontására, amelyet a 2013. május 8-án kelt, PE-06D/OR/471-6/2013. számú határozatommal engedélyeztem. Hivatkozott számú határozatom ellen Kovács Tamás szomszédként érintett ügyfél képviseletében meghatalmazott dr. DRIMÁL Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Drimál Szilvia ügyvéd), valamint Kovácsné Kósa Gabriella szomszéd fellebbezést terjesztett elő. A másodfokon eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, a fellebbezést elbírálván 2013.08.08.-án kelt, PED/EH/643-7/2013. számú végzésében foglalt döntésével az elsőfokú hatóság PE-06D/OR/471-6/2013. számú határozatát – a tényállás hiányos feltárása miatt – megsemmisítette és új eljárás lefolytatását rendelte el.

A megismételt eljárásban építető pótlólag benyújtotta a kastély és a tervezett új épület együttláthatóságát bemutató látványtervet, a hiányzó talajmechanikai szakvéleményt és a tervezett funkció megosztásának szöveges leírását, a meglévő régi és új épült között. A hiánypótlásként benyújtott dokumentumok alapján megállapítottam, hogy

1. A talajmechanikai szakvélemény összhangban van az épület terveivel, annak statikai részével.
2. A benyújtott látványterv szerint az új épület nincs befolyással a védett kastélyépület közterület felőli megjelenésére.
3. A kastély és tervezett épület közötti funkciómegosztást építető igazolta.

A megismételt eljárás során az alapeljárásban beérkezett szakhatósági állásfoglalásokat elfogadtam, mivel azok érvénye még fennáll, másfelől a tényállás tisztázása ként kiegészített dokumentumok a szakhatósági jogköröket nem érintették.

A benyújtott dokumentációt és mellékleteit, valamint megismételt eljárásban tett hiánypótlási felhívásomra válaszként megküldött dokumentumokat átvizsgálva megállapítottam, hogy az építési engedély megadható, mert az elvégezni kívánt munka (a kikötések betartása esetén) az örökségvédelem érdekeit nem sérti, továbbá megfelel az építésügyi jogszabályokban előírt szakmai és tartalmi követelményeknek. Jelen engedély a belső úthálózat és parkoló építésének engedélyezésére nem vonatkozik, mert annak eljárását a Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőisége folytatja le. Továbbá a lift létesítésére sem vonatkozik, mert arról a 2013.05.08.-án kelt, PE-06D/OR/471-7/2013. számú határozatban külön döntöttem.

A Központi Építészeti Tervtanács 2012. augusztus 6-i ülésén a benyújtott elvi építési engedélyezési dokumentációt megtárgyalta és többek között a túlzott méretek és az öncélú formavilág miatt a tervet nem ajánlotta.

A hatóság tervtanácsétól eltérő álláspontja a megismételt eljárásban sem változott, miszerint: „az akceptálható tervtanácsai véleményt azonban jelen esetben felülírják a műemléki, műemlékvédelmi szempontok”. A tervezett iskolaépítés a műemléképület megjelenését nem befolyásolja hátrányosan, a védett kastélyépület jellegét, tömegalakítását, építészeti megjelenését jellemzően nem érinti. Megjegyzendő, hogy az ingatlan hátsó területe nem volt része az eredeti kastélyingatlanoknak, így a történeti kastélypark sem sérült, nincs akadálya a parkrekonstrukciónak sem. Jelentős tényezőként kell értékelni ugyanakkor, hogy a tervezett funkció alapján a kastélyépület egyik szárnyának helyreállítása elkészült, és a helyreállítás a másik két épületszárnyban is folyamatban van, következésképpen az eddigi anyagi ráfordítások a program részeként a kastélyépület helyreállítását segítették elő.

A biatorbágyi Szily kastély évek óta üresen állt, állaga folyamatosan romlott. Az önkormányzat a jövőben a műemlék épületet és annak ingatlanát oktatás, közművelődés számára kívánja hasznosítani. A választott funkció műemléki



szempontból megfelelő és a méltó használatot is biztosítja. Jelenleg 3 tanterem működik a kastélyban és további 5 tanterem kialakítása van folyamatban. Az új iskola megépülte után a kastély Kálvin tér felőli részében helytörténeti múzeum és könyvtár kialakítását tervezik.

**A szakhatóságok hozzájárulásait az alábbiak szerint indokolták:**

A Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Állategészségügyi Igazgatósága a 2013. 02.21-én kelt PEI/001-710-4/2013. számú szakhatósági nyilatkozatában kikötés nélkül hozzájárult.

A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Járási Népegészségügyi Intézet XIV-R-033/00692-2/2013. számú szakhatósági állásfoglalásának indoklása: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.

(XII.20.) Korm. rendelet 63. § (2) bekezdés a), c) f) pontjában, a 60/2003. (X.20) ESZCSM rendelet 3. § (1) bek. ac. pont, 660=2003 (X:20) (1) sz. melléklet 5. pont II. 2. pontjában, valamint az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 4. § e pontjában előírtakat figyelembe véve a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

A Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége Útügyi Osztály az ÚT/756/3/2013. számú szakhatósági nyilatkozatában tett kikötéseket nem indokolta.

A Budapest Főváros Kormányhivatala Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatósága a V-S-003/01888-001/2013. számú szakhatósági állásfoglalásának kikötéseit nem indokolta.

A Pest megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Érd Katasztrófavédelmi Kirendeltség 863/4/2013/ÉRDHAT számú szakhatósági állásfoglalásának indoklása:

„A tűztávolságokat a 193/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, a 28/2011. (IX.6.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat (továbbiakban: OTSZ) XXVII. fejezet figyelembe vételével határoztam meg. A tűztávolságok meghatározása során a javító és rontó tényezőket a következő értékekkel vettem figyelembe:

Az építmény magassága: 1,1; a szembenálló homlokzatok anyaga, tagoltsága, nyílások felületaránya: 1,1; épület befogadóképessége: 1,1; beépített tűzvédelmi berendezés megléte, kialakításának módja, korszerűsége:0,8; elsődleges épületszerkezetek tűzállósági fokozata: 0,9; tűzveszélyességi osztályba sorolás: 0,9; oltóvíz ellátottság: 0,9;tűzjelzés módja: 0,8; a többi paramétere:1; 4+16 méter/2=10 méter; 10 méter x1,1x1,1x0,8x0,9x0,9x0,9x0,8=6,21 méter.

A megkereséséhez csatolt engedélyezési dokumentációt tűzvédelmi szempontból megvizsgáltuk, és a fenti kikötésekkel hozzájárultunk az építési engedély kiadásához.”

A rendelkező részben tett kikötéseket az alábbi jogszabályok alapján tettük meg:

ad/1. A rendeltetészerű és tűzvédelmi szempontból biztonságos használatra való alkalmasság megállapítása, továbbá a tűzvédelmi követelmények érvényesítése érdekében az 1996. évi XXXI. tv. 13. §-ában foglaltak alapján szükséges az igazolások bemutatása.

A Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség KTVF: 10698-3/2013. sz. szakhatósági állásfoglalásában tett kikötéseket az alábbiakkal indokolta:

A 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 2/A. § (1) bekezdése értelmében a 3. számú melléklet szerinti olyan tevékenység esetén, amely nem éri el a 3. számú mellékletben meghatározott küszöbértéket, vagy a 3. számú mellékletben a tevékenységre megállapított feltétel nem teljesül, a kormányrendeletben meghatározott esetekben a Felügyelőség - a környezethasználó által benyújtott, a 13. számú melléklet szerinti adatlap alapján – előzetes vizsgálati eljárás lefolytatása nélkül, más hatósági, szakhatósági eljárásban az 5. számú mellékletben foglaltak szerint vizsgálja, hogy a tevékenység következtében jelentős környezeti hatások feltételezhetőek-e.

Tárgyi tevékenység a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletének 128 pontja alá sorolható, azonban a küszöbértéket (3 ha területfoglalás) nem éri el.

A rendelkezésre álló építészeti-műszaki tervdokumentáció, illetve tárgyi beruházásra vonatkozóan kitöltött „Adatlap a környezeti hatások jelentőségének vizsgálatához” című adatlap alapján az alábbiakat állapítottam meg:

Biatorbágy belterület Kálvin tér 4. sz. alatti (452 hrsz-ú ingatlan országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti terület és a természet védelméről szóló 1999. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdés alapján ex lege védett

természeti terület, illetve természeti értéket nem érint. Továbbá az ingatlan az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózati területének és az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetének sem része.

A szakhatósági eljárásban megállapítottam, hogy tárgyi építési, illetve üzemi tevékenység következtében környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi szempontból jelentős környezeti hatások nem feltételezhetők, környezeti hatásvizsgálat lefolytatása nem indokolt.

A szakhatósági eljárás során annak vizsgálatát, hogy a tervezett tevékenység következtében jelentős környezeti hatások feltételezhetőek-e, a 314/2005. (XII.25) Korm. rendelet 2/A. 0 (1) bekezdése, valamint a 193/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 25. § (5) bekezdése e) pontja és 27. § (5) bekezdésének a) pontja írja elő.

A kérelmező az építési jogosultságát igazolta.

Határozatom a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 71-72. §-án és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 36-38. §-án alapul.

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 24-27. § az építési naplóról, 5. § (8) bek, a kivitelezés megkezdéséről, (6) bekezdés a kivitelezési dokumentáció tartalmáról rendelkezik. Az építési műszaki ellenőri, valamint a felelős műszaki vezetői szakmagyakorlási jogosultság részletes szabályairól szóló 244/2006. (XII.5.) Korm. rendelet 1. melléklet 1. pontja a felelős műszaki vezető besorolásáról rendelkezik.

Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen váratlan régészeti emlék vagy lelet kerül elő, a kulturális örökség védelméről szóló, többször módosított 2001. évi LXIV. tv. (Kötv.) 24.§-ába foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

Hatásköröm a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 393/2012 (XII. 20.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése a) pontja, illetékességem annak 1. sz. mellékletének 13. sora állapítja meg.

A fellebbezési lehetőséget a Ket. 98. § (1) és (4) bekezdései, valamint a 99. § (1) bekezdése alapján adtam meg.

A fellebbezési illeték mértékét Az illetékekről szóló többször módosított 1990. évi XCIII. törvény melléklete XV. fejezetének 2. pontja alapján állapítottam meg.

## FIGYELMEZTETÉS ÉS TÁJÉKOZTATÁS

Az érdekeltek az engedélyezett építészeti-műszaki dokumentációt Hatóságomnál a jogorvoslatra nyitva álló idő alatt ügyfélfogadási időben megtekinthetik.

Az építési engedélyezési eljárás során hozott jogerős döntés a hozzátartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltakkal együtt hatályos.

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

Az építési engedély polgári jogi igényt sem dönt el.

Építető építési tevékenységet csak a jogerős és végrehajtható építési engedély és a hozzá tartozó - engedélyezési záradékkal ellátott - építészeti-műszaki dokumentáció alapján, az engedély hatályának időtartama alatt, továbbá a saját felelősségére és veszélyére végezhet.

Építési tevékenységet végezni - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - csak a jogerős építésügyi hatósági engedélynek, továbbá a hozzájuk tartozó, jóváhagyott engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak, valamint az ezek alapján készített kivitelezési dokumentációnak megfelelően szabad.

Műemlék esetén a jogerős és végrehajtható építési engedélytől, a hozzá tartozó jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól a kivitelezés során építési engedélyhez kötött építési tevékenységgel eltérni csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével, módosított építési engedéllyel lehet.

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009 (IX. 15.) kormányrendelet (továbbiakban ép. kiv. rend.) 29. § szerint előzetes bejelentéshez kötött építőipari kivitelezési tevékenység akkor kezdhető meg, ha a tevékenység tervezett megkezdését a 29. §-ban meghatározottak szerint az építésfelügyeleti hatóságnak az építettő bejelentette és az építésfelügyeleti hatóság a kivitelezési tevékenység megkezdését, végzését nem tiltotta meg.

Minden építésügyi hatósági engedélyhez vagy tudomásulvételi eljáráshoz kötött, valamint a *Közbeszerzésről* szóló 2011. évi CVIII. törvény (továbbiakban Kbt.) hatálya alá tartozó építőipari kivitelezési tevékenység végzéséről építési naplót kell vezetni.

Az étv. 39/A. § (4) bekezdése szerint az építőipari kivitelezési tevékenység tervezett megkezdésére irányuló bejelentését az építettő

- a) az építésügyi hatósági engedélyhez kötött és az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006 (XII. 5.) kormányrendelet (továbbiakban: ép. bír. rend.) jogszabály szerint számított, 50 millió forint számított építmény-értéket meghaladó vagy integrált építési engedély alapján végzendő,
- b) a kbt. hatálya alá tartozó,
- c) a továbbépítésre vonatkozóan az a) és b) pont szerinti értéket elérő, fennmaradási és továbbépítési engedély birtokában elvégzendő, vagy
- d) az építettői fedezetkezelés hatálya alá eső építési tevékenység esetén a kivitelezés tervezett megkezdése előtt tizenöt nappal nyújtja be a (2) bekezdés és a 4. melléklet szerinti tartalommal elektronikus úton az Országos Építésügyi Nyilvántartásban (OÉNY) biztosított feltöltő felületen keresztül az építésfelügyeleti hatósághoz.

A kivitelezés megkezdésének bejelentése tartalmazza, illetve ahhoz az építettőnek mellékelnie kell

- a) az építőipari kivitelezési tevékenységben részt vevő
  - aa) fővállalkozó kivitelező (több fővállalkozó vagy alvállalkozó kivitelező esetén a kezdéskor ismert összes vállalkozó kivitelező),
  - ab) felelős műszaki vezető (több felelős műszaki vezető esetén a kezdéskor ismert összes felelős műszaki vezető),
  - ac) ha jogszabály építési műszaki ellenőr alkalmazását előírja vagy építési műszaki ellenőr alkalmazására kerül sor, az építési műszaki ellenőr étv. 58. § (10) bekezdés a)-f) pontja szerinti adatait,
  - b) a kivitelezési tervdokumentációról szóló tervezői,
  - c) az építőipari kivitelezési tevékenységet végző fővállalkozó kivitelező (és a már ismert alvállalkozó kivitelező) e rendelet szerinti építőipari kivitelezői nyilvántartási számát,
  - d) közreműködése esetén az építettői fedezetkezelő megnevezését.

A (2) bekezdés szerinti adatoknak az építésfelügyeleti hatósághoz, vagy a kormányablakhoz történő bejelentésével egyidejűleg az építettő az építés helye szerint illetékes Nemzeti Adó- és Vámhivatalnak bejelenti az építési tevékenységre vonatkozó teljes kivitelezési értéket (szerződéses érték), az építés helyszínének címét és helyrajzi számát.

Az építőipari kivitelezési tevékenység fedezete és a kivitelező által nyújtott biztosíték célhoz kötött felhasználásának biztosítása érdekében építettői fedezetkezelő működik közre a kbt. hatálya alá nem tartozó, de a kbt. szerinti közösségi értékhatárt elérő vagy azt meghaladó értékű építőipari kivitelezési tevékenység megvalósítása esetén.

Az építési beruházás, építőipari kivitelezési tevékenység értéke

- a) az ép. bír. rend. szerint számított építményérték vagy
- b) az ép. bír. rend. hatálya alá nem tartozó építménykör esetén az építési tevékenység végzésére vonatkozó fővállalkozói építési szerződésben megállapított, általános forgalmi adó nélkül számított kivitelezési érték, amely meghatározásánál egybe kell számítani az azonos építettő által, azonos vagy egymáshoz kapcsolódó földterületen, az azonos rendeltetésű vagy a rendeltetésében egymáshoz szorosan kapcsolódó olyan új építmények vagy meglévő építményen végzett építőipari kivitelezési tevékenység értékét, melyek kivitelezése két éven belül megkezdődik.

Az ép. kiv. rend. 29. § szerint előzetes bejelentéshez kötött építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor – a honvédelmi és katonai, valamint a nemzetbiztonsági célú építmények kivételével – az építési munkaterületen a közterületről jól látható helyen elhelyezett táblán fel kell tüntetni

- a) az építtető nevét, megnevezését,
- b) az építőipari kivitelezési tevékenység tárgyát, kezdési és várható befejezési időpontját, az építési engedély számát,
- c) a fővállalkozó kivitelező megnevezését és nyilvántartási számát,
- d) a tervező nevét, megnevezését,
- e) építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építtetői fedezetkezelő megnevezését és elérhetőségét,
- f) az építőipari kivitelezési tevékenység szerinti építési műszaki ellenőr nevét, nyilvántartási számát és névjegyzéki jelét.

Kötelező építési műszaki ellenőrt megbízni a külön jogszabály szerint építési engedélyhez kötött építési tevékenység esetén, ha

- a) az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi,
- b) az építési beruházás a Kbt. Hatálya alá tartozik,
- c) az építőipari kivitelezési tevékenység nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy tárgyát képezi,
- d) az építőipari kivitelezési tevékenység műemlékvédelem alatt álló építményt érint, vagy
- e) a 17. § (2) bekezdés alapján építtetői fedezetkezelő működik közre.

A felelős műszaki vezető tevékenysége a vállalkozó (alvállalkozó) kivitelező építési szerződésében vállalt építőipari kivitelezési tevékenységnek vagy meghatározott részének irányítására terjed ki.

Az építésügyi hatóság engedélyéhez vagy az építésfelügyeleti hatóság tudomásulvételi eljárásához kötött építési tevékenység – az ép. kiv. rend. 22.§ (3) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – az ép. kiv. rend. 1. mellékletében meghatározott tartalmú kivitelezési dokumentáció alapján végezhető.

A kivitelezési dokumentáció tartalma nem térhet el a jogerős építésügyi hatósági engedélyben és a hozzá tartozó, jóváhagyott és engedélyezési záradékkal ellátott építésügyi-műszaki dokumentációban foglaltaktól vagy a tudomásulvételhez mellékelte dokumentáció tartalmától kivéve, ha maga az eltérés nem engedélyhez vagy tudomásulvételhez kötött építési tevékenység. Ennek betartásáért a tervező felel.

A megkezdett építési-szerelési munkákra vonatkozó, az étv. 38. §-ában előírt terveknek és a kivitelezési dokumentációnak az építési munkaterületen rendelkezésre kell állniuk.

Az építésügyi hatóság – a használatbavétel és a fennmaradási engedélyezési eljárás kivételével – az engedélyek és a kötelezettségek tekintetében a jogutódlásról végzéssel dönt, döntéséről az építésfelügyeleti hatóságot értesíti.

Az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor, az építési engedély hatályossága alatt – a használatbavétel előtt – használatbavételi engedélykérelmet kell benyújtani, s amennyiben örökségvédelmi engedélyezés alá eső tevékenység is történt, akkor fotódokumentációt is csatolni kell.

Az építésügyi hatóság az engedély hatályát annak lejárta előtt egyszer egy évvel meghosszabbítja az építési tevékenység végzésének megkezdése előtt, amennyiben az engedélyezett építési tevékenységre vonatkozó, az engedély megadásakor hatályos jogszabályok nem változtak meg, vagy megváltoztak, de a jogszabályváltozás az engedélyezett tevékenységet nem érinti, vagy ha érinti, akkor a jogszabályváltozásból eredő újabb követelmények – kivéve, ha azok tartalma építési engedélyhez kötött építési tevékenységet érint – az engedély feltételeként előírva teljesíthetők.

Az építésügyi hatóság megkezdett építési tevékenység esetében akkor is meghosszabbítja, ha az építési tevékenységre vonatkozó, az engedély megadásakor hatályos jogszabályok időközben megváltoztak, feltéve, ha az engedélyezett építési tevékenység legalább szerkezetkész, vagy azt meghaladó állapotban van, ill. az elkészült építmény, építményrész, az elvégzett építési tevékenység szabályos, és az engedélyezési és kivitelezési tervek legfeljebb tíz éven belül készültek.

Az építésügyi hatóság az építési engedély hatályát meghosszabbítja akkor is, ha az építési tevékenységet az engedély hatályán belül megkezdtek, az építményre, építményrészre, építési tevékenységre használatbavételi engedély még nem adható vagy a használatbavétel még nem vehető tudomásul, de

- a) a fennmaradó építési tevékenység építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött – függetlenül attól, hogy az engedély megadásakor hatályos építésügyi jogszabályok vagy kötelező hatósági előírások megváltoztak-e –,  
 b) a fennmaradó építési tevékenység építésügyi hatósági engedélyhez kötött, és az engedély megadásakor hatályos szabályok vagy kötelező hatósági előírások változása az építésügyi hatósági engedély tartalmát nem érinti.

Ha az építető az építési engedély hatályának meghosszabbítását nem kérte, vagy az engedély hatálya jogszerűen nem hosszabbítható meg, és az építmény használatbavétel megadására, illetve használatbavétel tudomásulvételére nem alkalmas, a fennmaradó – engedélyhez kötött – építési tevékenységre ismételt építési engedélyt kell kérni. A fennmaradó munkálatokra vonatkozó ismételt engedélykérelmet a benyújtásakor hatályos jogszabályok alapján kell elbírálni.

Ha az építési munka végzése során természeti érték, építészet 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.

Budapest, 2013. 09. 03.



### Kapják:

- |  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| 1. Biatorbágy Város Önkormányzata<br>2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a.              | kérelmező                         |
| 2. Leták és Tamás Építésziroda Kft.<br>Tamás Gábor<br>1126. Budapest, Vöröskő u. 21. | tervező                           |
| 3. Open Air Design Kft<br>Szabadics Anita<br>1034 Budapest, Pacsirtamező u. 42-44.   | tervező                           |
| 4. Polgármesteri Hivatal<br>2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a.                       | helyi önkormányzat jegyzője       |
| 5. Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatala<br>1052 Budapest Városház u. 7.    | I. fokú építésfelügyeleti hatóság |
|  | szomszédok                        |
| 6. Precup Eugen<br>2051. Biatorbágy, Sándor u. 14/a.                                 |                                   |
| 7. Györfi Erzsébet<br>2051. Biatorbágy, Sándor u. 14/a.                              | ”                                 |
| 8. Varga Pál<br>2051. Biatorbágy, Béke u. 17.  | ”                                 |
| 9. Csányi Tibor<br>2051. Biatorbágy, Sándor u. 10.                                   | ”                                 |
| 10. Szabó Imre<br>2051. Biatorbágy, Sándor u. 2.                                     | ”                                 |
| 11. László Istvánné<br>2051. Biatorbágy, Vöröshadsereg újsor 34.                     | ”                                 |
| 12. Lieber Mór László<br>2051. Biatorbágy, Sándor u. 9.                              | ”                                 |
| 13. Péntes Sándor<br>2051. Biatorbágy, Vöröshadsereg útja 39.                        | ”                                 |
| 14. Knáver Zoltánné<br>2091. Etyek, Magyar u. 12.                                    | ”                                 |
| 15. dr. Leveles Barta Tímea<br>2051. Biatorbágy, Levente u. 10.                      | ”                                 |
| 16. Veress Noémi<br>2051. Biatorbágy, Rákóczi u. 2/b.                                | ”                                 |

17. Veres Péter ”  
2051. Biatorbágy, Rákóczi u. 2/b.
18. Piroška Gábor ”  
2051. Biatorbágy, Zugor István u. 23.
19. Piroška Katalin ”  
2051. Biatorbágy, Zugor István u. 23.
20. Szatai János ”  
2051. Biatorbágy, Zugor István u. 21.
21. Tóbiássné Fülöp Mónika ”  
9500. Celldömölk, Kráter u. 10.
22. Tóbiás László Istvánné ”  
2051. Biatorbágy, Zugor István u. 19.
23. Kovács Tamás ”  
2051. Biatorbágy, Zugor István u. 17.
24. Kovácsné Kósa Gabriella ”  
1033. Budapest, Kórház u. 7.
25. Kovács Tamás ”  
2051. Biatorbágy, Zugor István u. 17.
26. Szörnyegi Péter Józsefné ”  
2051. Biatorbágy, Zugor István u. 17.
27. Bán János Zoltán ”  
1087. Budapest, Strobl Alajos u. 7.
28. Bán Zsuzsanna ”  
1087. Budapest, Strobl Alajos u. 7.
29. Biatorbágy Város Önkormányzata ”  
2051. Biatorbágy, Baross u. 2/a.



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL  
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY  
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY

BIATORBÁGY VÁROS  
ÖNKORMÁNYZAT  
Értékelési szám: 991 2014 JAN 27.  
01.22.  
Küldés ideje: V-69/2/2014  
Hivatkozott: 4.2.

*konkret (tscam)*  
*oklatás*

Ügyiratszám: PED/EH/21-2/2014. Tárgy: **Építési engedélyt megadó határozat  
ellen benyújtott fellebbezés elbírálása**  
ÉTDR azonosító: 201300071988  
ÉTDR iratazonosító: IR-000019727/2014  
Ügyintéző: Horváthné Sterk Katalin  
Telefon: 06 1 2694550/2111

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

<b>Ügyfél:</b>	Biatorbágy Város Önkormányzata <b>építető</b> 2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a. Kovács Tamás
<b>Tárgyi ingatlan:</b>	2051 Biatorbágy, Zugor István u. 17. <b>fellebbező</b>
<b>Tárgyi eljárás:</b>	Biatorbágy, Kálvin tér 4.sz. 452 hrsz Építési engedély iránti kérelem
<b>Elsőfokú hatóság:</b>	Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala
<b>Elsőfokú határozat:</b>	PE-06D/OR/471-17/2013.

A Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály (továbbiakban: Hivatal) hatáskörében eljárva a fellebbezés elbírálására jogosult hatóságként meghozom az alábbi

**HATÁROZATOT:**

az elsőfokú hatóság PE-06D/OR/471-17/2013.számú határozatát **helybenhagyom**.  
Másodfokú eljárásom során költséget nem állapítok meg.

Eljárásom során megkeresett szakhatóságok állásfoglalási a következők:

A Nemzeti Közlekedési Hatóság Másodfokú Hatósági Főosztály EH/MD/NS/A/1121/4/2013. számú, 2013. december 19-i keltezésű szakhatósági állásfoglalásának rendelkező része a következő:

„A Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal (1151 Budapest, Sas u. 19.) 2013. november 25-én kelt, PED/EH/643-12/2013. számú végzésére a Biatorbágy, Kálvin tér 4. szám alatt, a 452 hrsz.-ú ingatlanon 16 tantermes általános iskola I. ütem építési engedélyezési ügyében folyamatban lévő másodfokú eljárásban az alábbi döntést hoztam.

A Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége (továbbiakban: elsőfokú közlekedési hatóság) 2013. március 20-án kelt, UT/756/3/2013. számú szakhatósági állásfoglalását helybenhagyom.



A Biatorbágy, Kálvin tér 4. szám alatt, a 452 hrsz.-ú ingatlanon 16 tantermes általános iskola I. ütem építési engedélyezéséhez a Leták és Tamás Építészroda Kft. (1126 Budapest, Vöröskő u. 21.) 2012. december 28-i keltezésű építési engedélyezési terve alapján másodfokú szakhatósági hozzájáruláson át üti szempontról megadom."

Szakhatósági állásfoglalásom ellen önálló fellebbezésnek nincs helye, az csak az ügy érdemében hozott határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés elleni fellebbezésben támadható meg."

A Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 40-3/2013/SZAKJOG ügyiratszámú, 2013. december 10-i keltezésű végzésének rendelkező része:

„Kovács Tamás (2051 Biatorbágy, Zugor István utcai 7.) nevében eljáró Dr. Dimál Szilvia (1126 Budapest, Derkovits utca 10.) által a PED-06D/OR/471 -17/2013. számú Biatorbágy, Kálvin tér 4. sz. 452 hrsz. alatti ingatlanra 16 tantermes iskola építési engedély határozat ellen benyújtott jogorvoslati kérelem ügyében a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály (1052 Budapest, Városház u. 7.) megkeresése alapján a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság előtt indult szakhatósági eljárást **megszüntetem.**

Végzésem ellen önálló fellebbezésnek helye nincs, az csak az elsőfokú eljárás során hozott érdemi határozat, illetve az eljárást megszüntető végzés elleni fellebbezésben támadható meg."

A határozat a közléssel jogerős és végrehajtható. A határozat bírósági felülvizsgálatát az ügyfelek jogszabálysértésre hivatkozással kezdeményezhetik.

A keresetlevelet az elsőfokú közigazgatási határozatot hozó szervnél, a felülvizsgálni kért határozat közlésétől számított 15 napon belül kell benyújtani, vagy ajánlott küldeményként postára adni.

Eljáró bíróságként a keresetben a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság, Közigazgatási Szakágát (1146 Budapest, Thököly út 97-101.) kell feltüntetni.

A keresetlevél benyújtásának a döntés végrehajtására nincs halasztó hatálya; a keresetlevélben a végrehajtás felfüggesztése kérhető. A végrehajtás a kérelemnek a végrehajtást fogantató szerv tudomására jutásától annak elbírálásáig nem fogantatósítható.

A bíróság a pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart.

Tárgyalás tartását az ügyfél a keresetlevélben, a közigazgatási szerv a keresetlevélben foglaltakra vonatkozó nyilatkozatában kérheti. Ennek elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye. Felperes az alperes kereseti ellenkérelmének kézhezvételétől számított 8 napon belül írásban tárgyalás tartását kérheti. A bíróság dönthet a per tárgyaláson történő elbírálásáról. A közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránti eljárás illetéke 30 000 forint. Pervesztés esetén a felperes köteles a Hivatal költségeit megtéríteni.

## INDOKOLÁS

Biatorbágy Város Önkormányzata ( 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.) a Biatorbágy, Kálvin tér 4. sz. 452 hrsz alatti ingatlanra építési engedély iránti kérelmet nyújtott be 16 tantermes iskola I. ütemének megépítésére, illetve 4 db melléképület és kazánház elbontására 2012. december 21-én.

---

Miután a tervezett épülettel érintett ingatlan egy része, az ingatlanon álló Szily-Fáy kastély és a kastélyhoz tartozó kastélypark műemléki védelem alatt áll, a kérelemre az építési engedélyt a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Örökségvédelmi Osztálya adta meg PE-06D/OR/471-6/2013. számú, 2013. május 8-i keltezésű határozatával.

A PE-06D/OR/471-6/2013. számú határozat ellen Kovács Tamás (2051 Biatorbágy, Zugor István u. 17. sz.) nevében eljáró dr. Drimál Szilvia ügyvéd (1126 Budapest, Derkovits u. 10.), valamint Kovácsné Kósa Gabriella (2051 Biatorbágy, Zugor István u. 17.) jogorvoslati kérelmet nyújtott be Hivatalomhoz.

A jogorvoslati kérelem benyújtására indult másodfokú eljárás során a PE-06D/OR/471-6/2013. számú határozatot a talajmechanikai szakvélemény hiánya, illetve a tervtanácsi vélemény ellenében hozott döntés indokolásának nem megalapozott volta miatt megsemmisítettem, és új eljárás lefolytatását rendeltem el.

Az új eljárás során a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Örökségvédelmi Osztálya PE-06D/OR/471-17/2013. számú, 2013. szeptember 3-i keltezésű határozatával az építési engedélyt ismételten megadta a Biatorbágy, Kálvin tér 4. sz. 452 hrsz alatti ingatlanra 16 tantermes iskola I. ütemének megépítésére, illetve 4 db melléképület és kazánház elbontására.

A PE-06D/OR/471-17/2013. számú határozat ellen Kovács Tamás (2051 Biatorbágy, Zugor István u. 17.) nevében eljáró dr. Drimál Szilvia ügyvéd (1126 Budapest, Derkovits u. 10.) a fellebbezési eljárási illeték lerovása mellett törvényes határidőn belül jogorvoslati kérelmet, majd annak kiegyezését nyújtotta be Hivatalomhoz az alábbi indokokkal:

Sérelmezi az elsőfokú hatóság részéről az iratbetekintési jog korlátozását, illetve a tervek egyes részeiről készíthető másolatok kiadásának megtagadását. Fellebbezéssel él az elsőfokú hatóság másolatkészítést megtagadó intézkedése ellen.

Kéri Hivatalomat, hogy kötelezze az elsőfokú hatóságot az engedélyezési tervdokumentáció másolatának építészeti tervrajzán felüli részének kiadására.

A tervdokumentáció új terveket nem tartalmaz, a jogszabályok nem változtak meg, az elsőfokú hatóság az értékelendő szempontok változása nélkül az építési engedélyben felülbírálta a jövőbeni reményekre való hivatkozással a Központi Építészeti Tervtanács szakembereinek döntését.

Látványterv a kastély előtti Kálvin tér túloldalán sétáló gyalogos szemszögéből továbbra sem készült.

A térképmásolat szerinti 497/46 hrsz alatti út a valóságban nincs kialakítva, a Levente utcai torkolatánál szennyvízáttemelő szivattyúbázis található. A 452 hrsz alatti ingatlanon az esőzések alkalmával megáll a víz. Az esővíz-elvezetés megoldása a tervdokumentációkban nem szerepel.

Véleménye szerint az építési engedély jogszabálysértő, mert az iskola gazdasági bejárata közútról ténylegesen nem közelíthető meg. Az út megépítése előtt a szennyvízáttemelő és az esővíz-elvezető árok áthelyezését engedélyezni kell.

Álláspontja szerint a gyereket az iskolába szállító szülők a környék közlekedését le fogják bénítani, véleménye szerint nem megoldható a szükséges parkoló és megállóhely kialakítása.

---

---

Az elsőfokú építési engedély nem vizsgálja az iskolaépület környezetre gyakorolt hatását.

Környezeti hatástanulmány, hatásvizsgálat nem készült. A kertvárosias lakóövezet közepére épülne az iskola, a tantermekből az otthonokba be lehet majd látni.

A zajvédelmi tervfejezet a környezetet érő terhelésről nem szól. Véleménye szerint az tervdokumentáció nem kellően kidolgozott, nem felel meg az OTÉK 55. § (2) bekezdésének.

A közműhálózatra gyakorolt hatás felmérése is elmaradt a tervezés során. a közműnyilatkozatok alapján nem igazolható, hogy az iskola által okozott terhelések befogadására alkalmasak lennének a közműrendszerek.

A hőtechnikai tervfejezet nem foglalkozik a kifűthetetlen légtérrel, az irracionális energiaszétosztással.

A terv nem tartalmaz egyetlen alternatív fűtési megoldást sem.

A terv nem vizsgálja a benapozás és árnyékolás kérdését, a terv nem felel meg az OTÉK 86.§ (1) bekezdésének.

Álláspontja szerint a belső aula természetes megvilágítását a tető-felülvilágítók nem képesek megoldani. Bizonytalan a belső aula tér és az ablaktalan helyiségek szellőzésének megoldása.

A terv szerint az építkezés első ütemében az épület egy része valósul csak meg, az elkészült épületrészt a tervező egy hőszigetetlen betonfallal kívánja lezárni. Az épület hőszigetelése teljes mértékben hiányzik.

Az átnézeti helyszínrajz nem tartalmazza a környező épületek építménymagasságát, az épület gerincek feltüntetését, a föld alatti létesítmények kontúrvonalait.

A földemlak statikai számításai hiányoznak, a tetőfelülvilágítókról a statikai tervfejezet nem tartalmaz leírást.

Az engedélyezési tervdokumentáció nem egységes, az alapozás tervei és a műszaki leírás nincs összhangban.

Nem biztos abban, hogy a lift gépház az építménymagasság számításánál figyelembe lett-e véve.

A terv nem felel meg az OTÉK 57.§ (4) bekezdésének, a villámvédelemmel a terv nem foglalkozik.

Akadálymentesítés tekintetében a terv ellentmondásos.

A tűzvédelmi tervfejezetben szerepel, hogy cellulózt fűjnek a faszervezetre, álláspontja szerint ez a megoldás, és a kémény magassága sem megfelelő. A terv szerinti tűz esetén terjedő füst és hő elvezetését vitatja.

A folyosókról hiányoznak a korlátok.

A tervező a szakági tervezők munkáját nem hangolta össze.

A kerttervben elhelyezett parkolóállások számát nem tartja megfelelőnek, nem tartja elfogadhatónak a kastélykert gyepes rendezvénytérre alakítását sem.

A rendelkezésemre álló iratok alapján az alábbiakat állapítottam meg:

A tárgyi épületre vonatkozó elsőfokú eljárást, valamint a rendelkezésemre álló dokumentumokat a *közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (továbbiakban: Ket.) 104. § (3) bekezdése* alapján teljeskörűen megvizsgáltam, mely jogszabály kimondja, *hogy a másodfokú döntést hozó hatóság a sérelmezett döntést, valamint az azt megelőző eljárást megvizsgálja; ennek során nincs kötve a fellebbezésben foglaltakhoz.*

---

A fellebbezésben foglaltaknak nem adok helyt az alábbiak alapján:

A Biatorbágy, Kálvin tér 4. sz. 452 hrsz ( továbbiakban: tárgyi ingatlan ) alatti iskola építési engedélyezési kérelme PED/EH/643-7/2013. számú döntésem alapján a talajmechanikai szakvélemény hiánya, és a nem megalapozott elsőfokú építési engedélyt megadó határozat miatt megismételt elsőfokú eljárásban újra elbírálásra került.

A 2013 január 1-től hatályos eljárási jogszabályok alapján az engedélyezési eljárásban az elsőfokú hatóság az engedély elbírálása során vizsgálja, hogy az építető az engedély iránti kérelemhez mellékelte-e az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet ( továbbiakban: Eljr.) 7.§, 17.§ (6) bekezdése szerinti dokumentumokat, a tervdokumentáció megfelel-e Eljr. 8. mellékletében foglalt követelményeknek, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 18-22., illetőleg a 31. és 36.§ - ában foglaltak biztosítottak-e, a tervezett építési munka megfelel-e a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényben foglaltaknak, az országos és helyi építésügyi jogszabályokban előírt szakmai és tartalmi követelményeknek, a tervezett építmény elhelyezése, rendeltetése és kialakítása megfelel-e a szakhatósági -, továbbá a táj és természetvédelmi előírásoknak.

Az elsőfokú PE-06D/OR/471-6/2013. számú, 2013. május 8-i keltezésű határozat ellen benyújtott fellebbezésre indult másodfokú eljárásom során megállapítottam, hogy a tervezett 16 tantermes iskola I. ütemének tervdokumentációja kielégíti Biatorbágy Város Önkormányzata 7/2002. (10.01.) önkormányzati rendelete, a helyi építési szabályzat (továbbiakban HÉSZ) építési előírásait, valamint az országos építési előírásokat.

A tervezett iskolához szükséges gépkocsi parkoló-, és kerékpártároló mennyiség megállapítása kielégíti az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. ( XII.20.) Korm. rendelet ( továbbiakban: OTÉK) 4. és 7. számú mellékletét.

A megismételt eljárás során a tervdokumentáció műszaki tartalma nem változott, a hiányzó talajmechanikai szakvéleményt az építető benyújtotta. A talajmechanikai szakvélemény összefoglaló megállapítása, hogy a tervezett beruházás biztonságosan megvalósítható.

A talajmechanikai szakvélemény benyújtásával a tervdokumentációkkal szemben támasztott tartalmi követelményeknek az engedélyezési terv megfelel.

Az elsőfokú hatóság PE-06D/OR/471-17/2013. számú határozatában megállapítja, hogy a megismételt eljárásban benyújtott látványterv szerint az új épület nincs befolyással a védett kastélyépület közterület felőli megjelenésére, valamint azt is, hogy az építető 2013. szeptember 2-i keltezésű szándéknyilatkozatában igazolta a kastély és a tervezett épület közötti funkciómegosztást.

Hivatalom örökségvédelmi szempontból a tervdokumentációt és a mellékelt iratokat áttanulmányozta, és a következő műemléki véleményt adta:

A Biatorbágyi volt Fáy-Szily kastély ingatlanán az iskola terv szerinti elhelyezését a hatályos helyi

---

szabályozás lehetővé teszi. Az épületet a kastélyparknak egy olyan részén építenék, ami igazolhatóan soha nem volt a történeti kert része. A tervezett beépítés nem akadályozza meg a kastélypark kertépítészeti helyreállítását, az ingatlanon utóbb épült épületek bontásával lehetőséget teremtve annak. A terepadottságoknak köszönhetően a kijelölt területrészt mélyebben szinten van, mint az ingatlan többi területe, ezért nem befolyásolja különösebben a kastély látványát. A választott oktatási funkció, az iskola építése az ingatlan hasznosításának lehetőségétől nem idegen, a kastély egyik szárnyának oktatási célú helyreállítása iránymutató az épület többi részének hasznosításához, biztosíthatja az épület jó karbantartását.

E tekintetben a tervezett létesítmény megfelel a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 41. § (1) bekezdésének, mely szerint *a műemlék fenntartásáról, jókarbantartásáról a műemlék tulajdonosa, vagyonkezelője, illetve a tulajdonosi jogok gyakorlója, továbbá az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvényben meghatározott ingyenes használója (a továbbiakban együtt: tulajdonos) az Évt.-ben meghatározottak, valamint e törvény szerint köteles gondoskodni.*

A tervezett építés örökségvédelmi érdeket nem sért.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a tervezett létesítményre építési engedély adható.

A fellebbezésben foglalt konkrét megállapításokra az alábbiakban térek ki:

*Az Étv. 53/C.§. (12) bekezdése alapján az ügyfél a fellebbezését indokolni köteles, a fellebbezésnek a megtámadott döntéssel tartalmilag összefüggőnek kell lennie, és a fellebbezésben csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre lehet hivatkozni.*

*A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (továbbiakban: Ket.) 104. § (2) bekezdése értelmében a másodfokú döntést hozó hatóság beszerzi a másodfokú eljárásban kijelölt szakhatóság állásfoglalását. Ha a fellebbezés nem érinti az elsőfokú szakhatóság állásfoglalását, a másodfokú döntést hozó hatóság mellőzi a szakhatóság megkeresését.*

A fellebbezésben foglalt, az épület belső funkcionális és épületszerkezeti, épületgépészeti kialakítására vonatkozó vélemények a fellebbezőre nézve közvetlen jog és érdeksérelem nem jelentenek, tehát az ezzel kapcsolatos kérdésekre döntésem indokolásában az Étv. 53/C.§ (12) bekezdése értelmében nem térek ki.

A tervdokumentáció belső utak kialakításával, parkolással, az épület megközelítésével kapcsolatos megoldásai, illetve az épület tűzvédelme kapcsán a fellebbezés olyan megállapításokat tartalmaz, melyek indokolták a szakhatóságok megkeresését.

A Nemzeti Közlekedési Hatóság Másodfokú Hatósági Főosztály EH/MD/NS/A/1121/4/2013. számú, 2013. december 19-i keltezésű szakhatósági állásfoglalásának indokolása a következő:

*„A Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal (1151 Budapest, Sas u. 19.) 2013. november 25-én kelt, PED/EH/643-12/2013. számú végzésében a Biatorbágy, Kálvin tér 4. szám alatt, a 452 hrsz.-ú ingatlanon 16 tantermes általános iskola I. ütemének építési engedélyezési ügyében*

---

másodfokú szakhatósági állásfoglalást kért az NKH Központtól. A megkeresés hivatalunkhoz 2013. december 2-én érkezett.

A Pest Megyei Kormány Hivatal Érdi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal a 2013. szeptember 3-án kelt, PE-06D/OR/471-17/2013. számú határozatával engedélyt adott a Biatorbágy Város Önkormányzata (2051. Biatorbágy, Baross G. u. 2/a. képviseli: Tarjányi István polgármester) épített részére a Biatorbágy, Kálvin tér 4. szám alatt, a 452 hrsz.-ú ingatlanon 16 tantermes általános iskola I. ütemének (8 tanterem) építésére, környezetének kertépítészeti rendezésére, valamint 4 db melléképület és kazánház bontására.

Az elsőfokú közlekedési hatóság az építési engedélyezési eljárásban ügyi szempontból közreműködött, szakhatósági hozzájárulását feltételek előírásával megadta. A szakhatósági állásfoglalást a megfellebbezett határozat tartalmazza.

A tervezett iskola megépítéséhez Biatorbágy Város Jegyzője a 2013. február 1-jén kelt, V07125-1/2013. számú és a Magyar Közút NZrt. Pest Megyei Igazgatósága a 2013. március 20-án kelt, PES-767/2/2013. számú nyilatkozatában közútkezelői hozzájárulását feltételek előírásával megadta.

A határozat ellen Kovács Tamás (2051 Biatorbágy, Zugor István utca 17., továbbiakban: Fellebbező) fellebbezést nyújtott be. A Fellebbező véleménye szerint az iskola gazdasági bejárata közútról nem közelíthető meg, ezért az engedélyezési dokumentáció ellentétes az OTÉK 10. § (1) bekezdésével, és a belső utak a Kálvin tér felé sem rendelkeznek a tervek szerint összeköttetéssel. A Fellebbező szerint a parkolóhely-szükségletet a tervező helytelenül határozta meg, és vitatja, hogy a megfelelő mennyiségű parkolóhely kialakítására alkalmas lenne az erre a célra a terveken fenntartott terület. A Fellebbező álláspontja szerint elfogathatatlan, hogy a parkolókat és a belső úthálózatot elegendő legyen csak később engedélyztetni, és nem az épület engedélyezésével egy időben. A Fellebbező véleménye szerint, amikor a szülők egyszerre, egy időpontban hozzák, és viszik a gyerekeket az iskolába, és egy rövid időre megállnak, parkolnak, akkor ezzel megbéníthatják a környék közlekedését. Kifogásolja, hogy a rövid idejű parkolás megoldására az engedélyezési tervek nem tartalmaznak terepszint alatti parkolókat, és nem terveznek az iskola közelében sem újabb közterületi parkolóhelyeket.

Az elsőfokú közlekedési hatóságtól a 2013. december 4-én kelt, EH/MD/NS/A/1121/1/2013. iktatószámú végzéssel belföldi jogsegély keretében az első fokon elbírált tervdokumentáció és a helyi közút közútkezelőjének - Biatorbágy Város Jegyzőjének - a hozzájárulása megküldését kértem. Az elsőfokú közlekedési hatóság a 2013. december 9-én kelt, UT/576/6/2013. számú levelében megküldte a kért iratokat.

A rendelkezésemre álló dokumentumok alapján az alábbiakat állapítottam meg. Az elsőfokú közlekedési hatóság szakhatósági eljárása során hatáskörében és illetékességi területén járt el, és az érintett útkezelők hozzájárulását figyelembe vette. A rendelkezésemre bocsátott tervdokumentáció É-1 tervszámú helyszínrajza tartalmazza a tervezett útsatlakozásokat, belső utakat, és parkolóhelyeket, melyek kialakítására mind a közútkezelők, mind pedig az elsőfokú közlekedési hatóság előírásokat tettek. A közlekedési létesítmények engedélyezési eljárása az épület építési engedélyezési eljárásától független, külön - kérelemre induló - eljárás. Az OTÉK szerint az új építmények rendeltetésszerű használatához szükséges a parkolóhelyek biztosítása, nem az építési engedélyhez. Az elsőfokú közlekedési hatóság előírta a használatbavételi engedély kiadásának feltételeként a közlekedési létesítmények forgalomba helyezését. A tervezett iskolaépület funkciójához szükséges parkolóhely mennyiségének ellenőrzése nem a közlekedési hatóság, hanem az építési hatóság hatáskörébe tartozik.

---

---

A közúthálózat tárgyi létesítmény építésével nem érintett részeinek forgalmi rendjét a közút kezelője alakítja ki, és a közút forgalombiztonságáért is kezelő tartozik felelősséggel, Ebből adódóan a közút használatával kapcsolatos problémák, keletkező közlekedési helyzetek megoldása is a közútkezelő feladata.

Az építésügyi engedélyezési eljárásban a közlekedési hatóság szakhatósági eljárása során az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi ellenőrzésről szóló 193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 5. melléklet 13. pontja szerint az alábbi szakkérdés vizsgálatára jogosult. „Annak elbírálása, hogy az építmény, vagy ahhoz kapcsolódóan a közút területének nem közlekedési célú igénybevétele a közúti forgalom biztonságára, a közút fejlesztési terveinek végrehajtására, a közútkezelő fenntartási, üzemeltetési feladatainak ellátására, a közút állagára gyakorolt hatása alapján engedélyezhető-e a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett.”

A közlekedési hatóság az építésügyi engedélyezési eljárásban szakhatóságként a fent idézett szakkérdés vizsgálatára jogosult.

A benyújtott tervdokumentáció és közútkezelői hozzájárulások alapján megállapítottam, hogy a Biatorbágy, Kálvin tér 4. szám alatt, a 452 hrsz.-ú ingatlanon 16 tantermes általános iskola I. ütemének (8 tanterem) építése, környezetének kertépítészeti rendezése, valamint 4 db melléképület és kazánház bontása a közúti forgalom biztonságára, a közút fejlesztési terveinek végrehajtására, a közútkezelő fenntartási, üzemeltetési feladatainak ellátására, a közút állagára gyakorolt hatása alapján a közútkezelői hozzájárulásokban előírt feltételek megtartása mellett, ügyi szempontból engedélyezhető.

Megállapítottam, hogy az elsőfokú közlekedési hatóság 2013. március 20-án kelt, UT/756/3/2013. számú szakhatósági állásfoglalása jogszerű, ezért annak helybenhagyásáról döntöttem.

Döntésemet az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló 193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 5. melléklet 13. pontja alapján hoztam meg. Hatóságom hatáskörét a Nemzeti Közlekedési Hatóságról szóló 263/2006. (XII. 20.) Korm. rendelet 3/A. § (3) bekezdése, illetékességét a 2. § (6) bekezdése állapítja meg. Az önálló fellebbezést a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 44. § (9) bekezdése alapján zártam ki, egyben a jogorvoslat lehetőségéről tájékoztatást adtam.”

Az ügyi szakhatósági állásfoglalás a Nemzeti Közlekedési Hatóság hatáskörébe tartozó szakkérdésben a tervezett létesítmény megvalósítása ellen kifogást nem emelt.

Az építési engedély kiadásának nem előfeltétele a majdani gazdasági bejárat területén található műtárgyak áthelyezésével kapcsolatos eljárások lefolytatása. A tárgyi ingatlan gazdasági bejáratához csatlakozó közút, az ingatlan belső úthálózata, a parkolók kialakítása a használatbavételi engedély kiadásáig megépíthető.

---

A Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 40-3/2013/SZAKJOG ügyiratszámú, 2013. december 10-i keltezésű végzésének indokolási része:

A Biatorbágy Város Önkormányzata (2051 Biatorbágy, Baross G. utca 2/a) kérelmére indult Biatorbágy, Kálvin tér 4. sz. 452 hrsz. alatti ingatlanra építési engedély határozat ellen Kovács Tamás nevében eljáró Dr. Dimál Szilvia által benyújtott jogorvoslati kérelem kapcsán a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi

és Örökségvédelmi Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály (1052 Budapest, Városház u. 7.), mint engedélyező hatóság 2013. december 2-án megkereste a

---



---

*Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóságot, mint másodfokú tűzvédelmi szakhatóságot szakhatósági állásfoglalás kiadása céljából.*

*Az engedélyező hatóság által megküldött irat áttanulmányozása során megállapítottam, hogy a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Érd Katasztrófavédelmi Kirendeltsége, mint elsőfokú tűzvédelmi szakhatóság kikötéssel hozzájárult Biatorbágy, Kálvin tér 4. sz. 452 hrsz. alatti ingatlanon 16 tantermes iskola I. ütem építési engedély iránti kérelemhez. Kovács Tamás nevében eljáró Dr. Dimál Szilvia által benyújtott, 2013. október 31-én kelt fellebbezés nem érinti az elsőfokú tűzvédelmi szakhatóság állásfoglalását.*

*A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (továbbiakban: Ket.) 104. § (2) bekezdése alapján, ha a fellebbezés nem érinti az elsőfokú szakhatóság állásfoglalását, a másodfokú döntést hozó hatóság mellőzi a szakhatóság megkeresését.*

*A Ket. 45/A. § (3) bekezdése alapján, ha a hatóság megállapítja hatásköre hiányát, erről a megkereséstől számított nyolc napon belül tájékoztatja a megkereső hatóságot, és megszünteti a szakhatósági eljárást. Mindezekre tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.*

*Az önálló jogorvoslatot a Ket. 44. § (9) bekezdése alapján zártam ki és e jogszabályi helyre tekintettel adtam tájékoztatást a jogorvoslat lehetőségéről. Végzésem a Ket. 71. § (1) bekezdésén alapul.*

*Illetékességemet a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdése és az 1. számú melléklet a) pontja határozza meg.*

A tűzvédelmi szakhatóság a fellebbezésben foglalt tűzvédelmi kérdések tekintetében hatásköre hiányát állapította meg, ezért szakhatósági eljárását megszüntette.

A fellebbező megemlíti, hogy a tervdokumentációból hiányzik az esővíz-elvezetés megoldása.

Biatorbágy Város Jegyzője 2013. január 21-én keltezésű csapadékvíz-befogadói levelében arról nyilatkozik, hogy a területről lefolyó esővíz mennyiségét a csapadékvíz-elvezető rendszer fogadni tudja.

A csapadékvíz-elvezető rendszer műszaki megoldását a kiviteli tervek tartalmazzák, az engedélyezés során erre vonatkozó részletes megoldásokat nem kell bekérnie a hatóságnak.

A fellebbezésben a közmű nyilatkozatok tartalmára vonatkozó megállapításoknak azért nem adok helyt, mert a közmű szolgáltatók az engedélyezés fázisában csak arról kell hogy nyilatkozzanak, hogy műszakilag lehetséges-e egy adott létesítmény közmű ellátása a használatbavételi engedély beszerzéséig. Az elsőfokú eljárás során a közművekkal a tervezőnek egyeztetnie kell, azonban a nyilatkozatok benyújtása nem kötelező.

A rendelkezésre álló közmű nyilatkozatok tartalma igazolja, hogy műszaki akadálya a tervezett iskola közművekkal történő ellátására nincs.

A fellebbező sérelmezi, hogy hatástanulmány a tervezett iskola kapcsán nem készült.

Hatástanulmány készítéséről e létesítmény esetében jogszabály nem rendelkezik, az elsőfokú építésügyi hatóság hatástanulmány elkészíttetését, környezeti hatásvizsgálat lefolytatását, zajterhelés vizsgálatot jogszabályi felhatalmazás hiányában nem írhat elő.

A fellebbező sérelmezi, hogy az elsőfokú hatóság korlátozta számára az iratbetekintési jogot, és

---

bizonyos dokumentumokat nem adott át neki másolatban. Kéri, hogy Hivatalom kötelezze az elsőfokú hatóságot másolatok kiadására.

A benyújtott fellebbezés, és annak kiegészítése ismeretében megállapítható, hogy a fellebbező az iratokat megismerte, részére a tervdokumentáció írásos anyagának hiánya nem okozott olyan hátrányt, amely a fellebbezés benyújtásában akadályozta volna. A fellebbezési eljárásban az iratanyagot teljeskörűen vizsgáltam, a fellebbezésben foglaltaktól függetlenül.

Hivatalomnak hatáskör hiányában nincs módja kötelezni az elsőfokú hatóságot iratmásolatok kiadására.

Összegezve: az elsőfokú határozatot és az azt megelőző eljárást a Ket. 104. § (3) bekezdése szerint teljeskörűen vizsgálva megállapítottam, hogy elsőfokú hatóság a jogszabályoknak megfelelően járt el, ezért a Ket.105. § (1) bekezdése alapján az elsőfokú PE-06D/OR/471-17/2013. számú, építési engedélyt megadó határozatot helybenhagytam.

Döntésemet az Étv., az OTÉK. az Eljr., és a HÉSZ alapján hoztam meg.

A határozattal szembeni bírósági felülvizsgálat lehetőségét a Ket. 109. § (1) bekezdése biztosítja, az Étv. 53/C. § (2) bekezdésében meghatározott 15 napos határidőn belül. A keresetlevél benyújtásával kapcsolatos tájékoztatásomat a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 330. §-a, 332. §-a és 338. §-a alapján adtam, az eljárási illeték mértékét, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 43. § (3) bekezdése állapítja meg.

A Hivatal hatásköre a Ket. 116. § alapján, és az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII.23.) Korm. rendelet 1. § (5) bekezdésén, illetékessége a Ket. 21. § (1) bekezdés b) pontján, valamint a fővárosi, megyei kormányhivatalokról szóló 288/2010. (XII.21.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésén alapul.

Budapest, 2014. január 13.



Mohácsikné Takács Sarolta  
osztályvezető

Erről értesül:

1. Elsőfokú építésügyi hatóság: Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala ( Érd ) és általa, akik az elsőfokú eljárás során ügyfelek (29 db)
2. Irrattár