

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS
JEGYZŐJE

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Műszaki Osztály

✉ 4026 Debrecen, Kálvin tér 11. ☎ (52) 517-700 📠 (52) 517-804

Iktatószám: MÚSZ-81991-9/2017
Ügyintéző: Balogh Adrienn

ÉTDR azonosító: 201700023164
Iratazonosító: IR-000408836/2017
Tárgy: A Homokkert Beruházó Kft. építési ügye

HATÁROZAT

A Homokkert Beruházó Kft.-nek (4026 Debrecen, Bethlen utca 10-12. C.lp. fsz/3.) – mint építtetőnek - Gulyás Attila meghatalmazott útján - építési engedélyt adok arra, hogy a Debrecen, 13572/20 hrsz.-ú, belterületi, beépítésre szánt ingatlanon a csatolt műszaki terveknek megfelelően szabadon álló beépítési módban, 46,43 m x 65,38 m külméretű (1090,19 m² beépített alapterületű), 6,96 m építménymagasságú, földszint + I. + II. emelet szintszámú, 22 gépkocsi tárolót és 22 lakást magába foglaló „R” és „S” jelű lakóépületet építsen.

Az épület önálló rendeltetési egységei és helyiségei:

„R” jelű lakóépület esetén:

Földszinten: 9 gépkocsitároló, közlekedő, szélfogó

- 01. lakás: 3 szobás, hasznos alapterülete: 69,85 m² + terasz 26,68 m²
- 02. lakás: 3 szobás, hasznos alapterülete: 94,40 m² + terasz 40,74 m²
- 03. lakás: 4 szobás, hasznos alapterülete: 111,85 m² + 2 terasz (27,64 m² + 28,08 m²)

I. emeleten: közlekedő

- 04. lakás: 2 szobás, hasznos alapterülete: 48,33 m² + erkély 11,70 m²
- 05. lakás: 4 szobás, hasznos alapterülete: 110,74 m² + tetőterasz 72,77 m²
- 06. lakás: 2 szobás, hasznos alapterülete: 53,34 m² + erkély 6,76 m²
- 07. lakás: 2 szobás, hasznos alapterülete: 53,38 m² + loggia 6,37 m²
- 08. lakás: 2 szobás, hasznos alapterülete: 39,72 m² + loggia 7,08 m²
- 09. lakás: 4 szobás, hasznos alapterülete: 77,29 m² + erkély 18,55 m²

II. emeleten: gépészet, közlekedő

- 10. lakás: 5 szobás, hasznos alapterülete: 11,73 m² + tetőterasz 165,36 m²
- 11. lakás: 2 szobás, hasznos alapterülete: 46,23 m² + tetőterasz 18,21 m²
- 12. lakás: 3 szobás, hasznos alapterülete: 67,50 m² + tetőterasz 62,20 m²

Az „R” jelű épület hasznos alapterülete: 1171,57 m².

„S” jelű lakóépület esetén:

Földszinten: 13 gépkocsitároló, közlekedő, szélfogó

- 01. lakás: 4 szobás, hasznos alapterülete: 112,01 m² + terasz 42,00 m²

I. emeleten: közlekedő

- 02. lakás: 3 szobás, hasznos alapterülete: 69,11 m² + tetőterasz 23,68 m²
- 03. lakás: 2 szobás, hasznos alapterülete: 39,80 m² + erkély 15,10 m²
- 04. lakás: 1 szobás, hasznos alapterülete: 32,21 m² + erkély 7,80 m²
- 05. lakás: 3 szobás, hasznos alapterülete: 69,53 m² + tetőterasz 44,24 m²
- 06. lakás: 2 szobás, hasznos alapterülete: 51,22 m² + tetőterasz 33,78 m²
- 07. lakás: 1 szobás, hasznos alapterülete: 32,21 m² + erkély 7,41 m²

II. emeleten: gépészet, közlekedő

- 08. lakás: 2 szobás, hasznos alapterülete: 47,97 m² + tetőterasz 50,07 m²
- 09. lakás: 3 szobás, hasznos alapterülete: 58,44 m² + tetőterasz 83,15 m²
- 10. lakás: 3 szobás, hasznos alapterülete: 52,70 m² + tetőterasz 65,95 m²

Az „S” jelű épület hasznos alapterülete: 908,54 m².

Az „R” és „S” jelű lakóépület hasznos alapterülete összesen: 2080,11 m²

Előírásaim és feltételeim a következők:

1. Az építető felelős azért, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg.
2. Debrecen Megyei Jogú Város Polgármestere a 2017. június 12-én kelt, TERV-78353-3/2017 számú, a Debrecen Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló 64/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet alapján kiadott településképi véleményében a benyújtott dokumentációt engedélyezésre javasolta.
3. A Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Debreceni Katasztrófavédelmi Kirendeltség 35980/4469-1/2017/ált számú előzetes szakhatósági állásfoglalása alapján:
 1. A kivitelezés során alkalmazott azon tűzoltó technikai termék, építési termék, tűz- vagy robbanásveszélyes készülék, gép, berendezés – amelyre vonatkozóan a jogszabály követelményt támaszt – tűzvédelmi megfelelőségét igazoló iratokat a használatbavételig be kell mutatni
 2. Az „R” épület lépcsőházának hő- és füstelvezetéséről és a levegő utánpótlásról gondoskodni kell. A légutánpótlás mértéke egyezzen meg a hő- és füstelvezetők hatásos nyílásfelületével, valamint a hő- és füstelvezető berendezések indításának lehetőségét, minden szintről biztosítani kell.
 3. A lépcsőház hő- és füstelvezetését, csak az MSZ EN 12101-2-es szabvány alapján gyártott és egyben vizsgált, teljesítmény nyilatkozattal igazolt, hő- és füstelvezető szerkezettel kell biztosítani.
 4. Az építési engedélyezési eljárás során benyújtott építészet-tervdokumentáció tűzvédelmi tervfejezetében meghatározott, 1800 l/perc oltóvíz intenzitás tűzcsapról történő biztosítását, a használatbavételig igazolni kell. Amennyiben az oltóvíz intenzitás önmagában tűzcsapokról nem biztosítható, akkor a hiányzó, vagy a teljes (108 m³) oltóvíz mennyiséget, tűzvíz tározóból kell szolgáltatni. A szükséges oltóvíz mennyiség meglétét a használatbavételi eljárás során, igazolni kell (mérési jegyzőkönyv, felülvizsgálat).

4. A Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 35900/6744-1/2017.ÁLT számú előzetes szakhatósági állásfoglalása alapján:
 1. Az építési tevékenységet úgy kell végezni, az építőanyagokat és az építéshez használt gépeket úgy kell tárolni, hogy biztosított legyen a felszín alatti vizek jó minőségi állapota. Az építési tevékenység nem okozhatja a felszín alatti víz és a földtani közeg együttes rendeletben meghatározott szennyezettségi határértéknél kedvezőtlenebb állapotát.
 2. Fedetlen, burkolatlan helyen nem tárolható olyan anyag, termék, hulladék, amely következtében a felszíni, illetve alatti víz elszennyeződhet.
 3. Tilos a felszíni vizekbe a vízszennyezést okozó anyagot juttatni.
 4. Az okozott, vagy havária jellegű szennyezést, károsodást haladéktalanul be kell jelenteni a területi vízügyi hatóságnak, azonnal gondoskodva a szennyező tevékenység befejezéséről és a kárenyhítés megkezdéséről.
 5. Aki tevékenységével vagy mulasztásával a vizeket veszélyezteti vagy károsítja, a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény szerinti felelősséggel tartozik, illetve a vízügyi hatóság által meghatározott intézkedések megtételére köteles.
5. Felhívom az építető figyelmét, hogy ha az épület 2020. december 31-ig nem kerül rendeltetészerű és biztonságos használatra alkalmas állapotba, valamint nem rendelkezik az építésügyi hatóság használatbavételi engedélyével akkor azt követően az épületet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet szerinti közel nulla energiaigényű épületként kell kialakítani.
6. Az építési engedély a jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napjától számított 3 évig hatályos, kivéve, ha a hatályossága alatt az építető kezdeményezte a hosszabbítást és az építési engedély hatályát az építésügyi hatóság meghosszabbította, vagy az építési tevékenységet a hatályossága alatt (az építési napló megnyitásával igazoltan) megkezdték és az építési tevékenység megkezdésétől számított 5 éven belül az építmény használatbavételi engedély megadására alkalmassá válik.

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

A fellebbezését személyesen az első fokú határozatot hozó hatóságnál, az integrált ügyfélszolgálaton, az Építésügyi Szolgáltatási Pontnál, vagy postai úton, illetve az ÉTDR felületen történő regisztrációt követően elektronikus úton nyújthatja be. A fellebbezésnek a megtámadott döntéssel tartalmilag összefüggőnek kell lenni és azt indokolni szükséges. Fellebbezési jogát akkor gyakorolhatja, ha az első fokú eljárásban a döntés kézbesítéséig nyilatkozatot tett vagy kérelmet nyújtott be. Ez alól kivételt képez az építető és az építéssel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa, akit a fellebbezés joga nyilatkozattétel hiányában is megillet.

Amennyiben a fellebbezés a szakhatóságok előírásait érinti, úgy a jogorvoslati eljárásban a szakhatóságok jogszabályban előírt igazgatási szolgáltatási díját is meg kell fizetni.

INDOKOLÁS

A Homokkert Beruházó Kft. (4026 Debrecen, Bethlen utca 10-12. C.lp. fsz/3. szám) – mint építető - Gulyás Attila meghatalmazott útján - a Debrecen, 13572/20 hrsz.-ú, belterületi, beépítésre szánt ingatlanon „R” és „S” jelű 22 lakásos lakóépület építésére kért engedélyt.

A kérelem elbírálása során meggyőződtem arról, hogy:

- a kérelem és mellékletei, valamint az elektronikus formában (ÉTDR-be feltöltéssel) csatolt építészeti-műszaki tervdokumentáció megfelel az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eng. R.) 17. §-ban, valamint a rendelet 8. számú mellékletében foglaltaknak.
- az engedélyezési eljárás során – az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény mellékletének XV. Fejezetének megfelelő eljárási illeték befizetését igazolta,
- a szakhatóság eljárási díj befizetését igazolták,
- Gulyás Attila csatolta nevére kiállított meghatalmazását arra vonatkozóan, hogy az ügyben az építető nevében eljárhat, nevében kérelmet benyújthat,
- a tervező, Gulyás Attila (4026 Debrecen, Bethlen utca 6-8 f. lph I/10.) és Greskó Zsolt (4026 Debrecen, Bethlen utca 42-44. 2/12.) az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013 (VII.11.) Korm. rendelet alapján megfelelő tervezői jogosultsággal rendelkeznek, a Magyar Építészakamara által vezetett elektronikus tervezői névjegyzékbe É 09-0287 és É 09-0640 számon bejegyzett tervezők
- a tűzvédelmi tervező, Lázár Miklós (8600 Siófok, Sió utca 40. II/10.) az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013 (VII.11.) Korm. rendelet alapján megfelelő tervezői jogosultsággal rendelkezik, a Magyar Mérnök kamara által vezetett elektronikus tervezői névjegyzékbe I-108/2013. számon bejegyzett tervező.
- az épületgépész tervező, Lakatos Imre (4014 Debrecen-Pallag, Tormay Béla utca 53.) az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013 (VII.11.) Korm. rendelet alapján megfelelő tervezői jogosultsággal rendelkezik, a Magyar Mérnök kamara által vezetett elektronikus tervezői névjegyzékbe G-T/09-0105 számon bejegyzett tervező.
- a tartószerkezeti tervező, Kiss Imre (4031 Debrecen, Szitakötő köz 21.) az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013 (VII.11.) Korm. rendelet alapján megfelelő tervezői jogosultsággal rendelkezik, a Magyar Mérnök kamara által vezetett elektronikus tervezői névjegyzékbe T-09-0829 számon bejegyzett tervező.
- a villamosmérnök tervező, Nagy Zsolt (4032 Debrecen, Poroszlai utca 77. I/3.) az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013 (VII.11.) Korm. rendelet alapján megfelelő tervezői jogosultsággal rendelkezik, a Magyar Mérnök kamara által vezetett elektronikus tervezői névjegyzékbe V-09-0056 számon bejegyzett tervező.
- a vízellátási tervtervező Bagdi Tibor (4033 Debrecen, Budai Nagy Antal utca 118.) az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013 (VII.11.) Korm. rendelet alapján megfelelő tervezői jogosultsággal rendelkezik, a Magyar Mérnök kamara által vezetett elektronikus tervezői névjegyzékbe VZ-T-09-0456 számon bejegyzett tervező.
- A geotechnikai tervező Németh Csaba (3636 Vadna, Kassai utca 2.) és Vincze László (4031 Debrecen, Krónikás utca 3. 3/10.) az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013 (VII.11.) Korm. rendelet alapján megfelelő tervezői jogosultsággal rendelkeznek, a Magyar Mérnök kamara által vezetett elektronikus tervezői névjegyzékbe GT-T 05-0633 és FSZ-43/2010 számon bejegyzett tervezők.

Az építmény rendeltetészerű használhatóságához szükséges közmű- és energia-ellátás a tervdokumentációban foglaltak szerint a használatbavételig biztosítható.

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

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

Az ingatlan megközelítése a (Híd utca) 13571 hrsz.-ú, valamint a (Monostorpályi út) 11733 hrsz.-ú közúton keresztül biztosított.

Az építés beépítésre szánt területen, építési telken valósul meg.

Az „R” és „S” jelű 22 lakásos lakóépület építése megfelel Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló, a város Önkormányzatának 8/2003. (V.23.) Kr. számú rendeletében (továbbiakban DÉSZA) foglaltaknak.

A szabályozási terv az építéssel érintett ingatlant Lk-512543 jelű, kisvárosias lakózónába, külső kertési építészeti karakterbe, nem kialakult építési övezeti kategóriába sorolja.

A DÉSZA 6. § (2) alapján:

„a) A terület közepes laksűrűségű, általában több önálló rendeltetésű egységet magába foglaló jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.

b) A területen

- lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló, kereskedelmi, vendéglátó épület, egyházi, oktatási épület, továbbá

- különleges esetben szálláshely, szolgáltató épület, igazgatási épület, sportlétesítmény, egészségügyi, szociális épület, üzemanyagtöltő, a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény, kézműipari épület helyezhető el

c.) A területen lakásonként (rendeltetési egységenként) legalább 140 m² telekhányadot kell biztosítani. Lakásonként (rendeltetési egységenként) maximum nettó 100 m² alapterület vehető figyelembe, mely a telekhányadra vonatkozó előírás teljesítése mellett összevonható. Ettől eltérni csak különleges esetben lehet.

d) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.”

A kérelemben érintett építési övezetben épületet elhelyezni szabadonálló beépítési módban lehet. Az ingatlanon épületet elhelyezni 30%-os beépítettséggel, max 7,50 méteres építménymagassággal, min. 50%-os zöldfelületi fedettséggel és az előkert építési vonalra merőlegesen mért 30 méteres építési hely mélységig lehet.

A tervezett „R” és „S” jelű 22 lakásos lakóépület a területre vonatkozó előírásoknak megfelel, mivel a tervezett épület a szabadonálló beépítési mód szerinti építési helyen belül került elhelyezésre.

A tervezett beépítettség 27,47 %-os, az építménymagasság 6,96 méter, az utcai építménymagasság 7,44 méter, a zöldfelületi fedettség pedig 50,77 %-os. A rendeltetési egységek száma a telekhányadra vonatkozó előírás teljesül, az „R” és „S” jelű 22 lakásos lakóépület fenti ingatlanon elhelyezhető.

A szabályozási előírásoknak megfelelő elő-, oldal- és hátsókeret mérete biztosított.

Az építmény elhelyezése során biztosított:

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

Az építmény kialakítása során biztosított:

- a rendszeres karbantartás lehetősége,
- hogy az építmény rendeltetésszerű használatával járó környezetterhelés az adott helyen megengedett mértéket ne lépje túl.

Az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 4. számú melléklete alapján egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden lakáshoz.

A gépjármű tárolás épületen belül kialakított garázsokban biztosított.

A kérelem elbírálásakor figyelembe vettem Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat Polgármesterének a kérelemhez csatolt 2017. június 12-én kelt, TERV-78353-3/2017 számú, a Debrecen Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló 64/2012. (XII.13.) Ör. számú rendelet alapján kiadott településképi véleményét.

A vélemény indokolása:

„Településképi véleményemet a Debrecen Megyei Jogú Város Építészeti-és Műszaki Tervtanács 90/2017. (VI. 07.) sz. szakmai álláspontjára alapoztam:

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

A Tervtanács véleményét a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 26. § (1) bekezdés b) pontja, valamint a Debrecen Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló 64/2012. (XII.13.) Kr. rendelet 5.§-ában adott felhatalmazás alapján hozta meg. A Tervtanács szakvéleményét elsősorban illeszkedési, településképi szempontok alapján fogalmazta meg. A vélemény az építési engedélyezési eljárásban feltárt jogszabályi és egyéb hibák, hiányosságok javítása alól nem mentesíti a Tervezőt. A Tervtanács nem vizsgálta az egyes számítások valódiságát, helyességét.”

A Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság a 35900/6744-1/2017.ÁLT számú előzetes szakhatósági állásfoglalásában a rendelkező részben előírt kikötésekkel hozzájárult.

Állásfoglalását a következőkkel indokolta:

„A Homokkert Beruházó Kft. (4026 Debrecen, Bethlen utca 10-12.) kérelemmel fordult a Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálatához, amelyben előzetes szakhatósági állásfoglalás megadását kérte a 4030 Debrecen, Híd utca, 13572/20 hrsz.-ú ingatlanon létesítendő 22 lakásos („R” épület 12 lakás, „S” épület 10 lakás) lakóépületek építési engedélyezési tervére vonatkozóan.

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

Az ingatlan teljesen közművesített. Az ingatlan vízellátása közüzemi ivóvíz hálózatról biztosított, a szennyvíz elvezetése a közüzemi szennyvíz-elvezető csatornarendszereken keresztül történik. Az ingatlan zöld felületén keletkező csapadékvíz saját telken belül a zöld területen elszikkasztásra kerül. A tető, terasz illetve a térköburkolatokon keletkező csapadékvíz elvezetéséről zárt rendszerű csapadékvíz hálózatba vezetéssel gondoskodnak, melynek befogadója az ingatlan saját területén elhelyezett csapadékvíz szikkasztó/tároló rendszer.

A 219/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet 10. § (1) bekezdése szerint építési tevékenységet úgy kell végezni, az építőanyagokat és az építéshez használt gépeket úgy kell tárolni, hogy biztosított legyen a felszín alatti vizek jó minőségi állapota. Az építési tevékenység nem okozhatja a felszín alatti víz és a földtani közeg 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendeletben meghatározott (B) szennyezettségi határértéknél kedvezőtlenebb állapotát.

A jogszabályi vonatkozás miatt került előírásra a rendelkező rész 1. és 2. pontja.

A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet. 5. § (1) Tilos a felszíni vizekbe, illetve azok medrébe bármilyen halmazállapotú, vízszennyezést okozó anyagot juttatni, az engedélyezett vízeléptémenyen bevezetett

- a) határértéknek megfelelő,
- b) határérték alatti

e rendelet alapján engedélyezett kibocsátások kivételével.

A jogszabályi vonatkozás miatt került előírásra a rendelkező rész 3. pontja.

A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet. 11. § (2) A kibocsátó üzemszerű működésén kívülálló okból bekövetkező, rendkívüli szennyezés esetében a kibocsátó

- a) haladéktalanul köteles arról a vízvédelmi hatóság részére bejelentést tenni az addig tett intézkedések egyidejű közlésével
- b) azonnali beavatkozást igénylő esetben a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló kormányrendeletben foglaltaknak megfelelően a kárelhárítást azonnal köteles megkezdeni.

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 19. § (1) A környezethasználó a felszín alatti vízben, illetve földtani közegben okozott szennyezést, illetve károsodást a vízvédelmi hatóságnak köteles bejelenteni, illetve a vizek állapotának azonnali beavatkozást igénylő környezetkárosodása esetén köteles megkezdeni a kárelhárítást a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló kormányrendeletben foglaltaknak megfelelően.

A felszíni, valamint a felszín alatti vizek védelmének jogszabályi vonatkozásai miatt került előírásra a rendelkező rész 4. pontja.

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 9. § A környezethasználó az e törvényben meghatározott és az e törvényben és más jogszabályokban szabályozott módon felelősséggel tartozik tevékenységének a környezetre gyakorolt hatásaiért.

A jogszabályi vonatkozás miatt került előírásra a rendelkező rész 5. pontja.

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

A fentiek alapján megállapítottam, az építési engedély kiadásának vízgazdálkodási és vízvédelmi szempontból akadálya nincs, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint hozzájáruló szakhatósági állásfoglalást adtam.

A szakhatósági állásfoglalás megkeresés 2017. július 26-án érkezett. A szakhatósági eljárásra irányuló ügyintézési határidő huszonegy nap a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi 57. törvény 33/B. § alapján. A Ket. 33. § (3) bekezdés c) pontja alapján az ügyintézési határidőbe nem számít bele a hiánypótlásra irányuló felhívástól az annak teljesítéséig terjedő időtartam. Az ügyintézési határidő betartásra került.

Jelen szakhatósági állásfoglalás kiadására irányuló eljárás igazgatási szolgáltatási díja a vízügyi és a vízvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 13/2015. (III. 31.) BM rendelet 2. sz. melléklet szerint 14.000 Ft, amelyet a kérelmező a vízügyi hatóság részére 2017. 07. 21.

napon megfizetett. A jogorvoslati eljárásban fizetendő díj az 2. melléklet VI. pontjában meghatározott igazgatási szolgáltatási díj 50 %-a.

A jogorvoslati utat a Ket. 44. § (9) bekezdése alapján állapítottam meg. A döntés elleni önálló fellebbezést a Ket. 44. § (9) bekezdése nem teszi lehetővé.

A vízügyi hatóság hatáskörét és illetékességét a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 10. § (1) és (3) bekezdése állapítja meg.

Szakhatósági állásfoglalásunkat a Ket. 44. § (1) bekezdése, a 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet, a 1995. évi LVII. törvény, a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet, a 219/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet biztosított jogkörünk alapján adtuk meg.”

A Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Debreceni Katasztrófavédelmi Kirendeltség 35980/4469-1/2017/ált számú előzetes szakhatósági állásfoglalásában a rendelkező részben előírt kikötésekkel hozzájárult.

Állásfoglalását a következőkkel indokolta:

„Az Attila és Attila Építész Iroda Kft. (4026 Debrecen, Bethlen u. 6-8. F. LPH. I/10.) mint, a Homokkert Beruházó Kft. (4026 Debrecen, Bethlen u. 10-12. C. LPH. fsz. 3.) meghatalmazottja, a Debrecen, Híd u. 13572/20 hrsz. alatti ingatlanon, „R” jelű 12 lakásos és „S” jelű 10 lakásos lakóépület építésére vonatkozóan, előzetes szakhatósági kérelmet nyújtott be, a Debreceni Katasztrófavédelmi Kirendeltséghez, előzetes szakhatósági állásfoglalás kiadása céljából. Kirendeltségem megvizsgálta a megküldött dokumentációt és a fenti feltételekkel hozzájárultunk a Debrecen, Híd u. 13572/20 hrsz. alatti ingatlanon, „R” jelű 12 lakásos és „S” jelű 10 lakásos lakóépület építésére vonatkozó építési engedély kiadásához.

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

1. A tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény 13. § (1) bekezdése alapján „Forgalomba hozni, beépíteni, használni és készenlétkben tartani csak megfelelősségi igazolással rendelkező építési terméket, tűzvédelmi megfelelősségi tanúsítvánnyal rendelkező tűzoltó-technikai terméket, tűz- vagy robbanásveszélyes készüléket, gépet, berendezést (a továbbiakban együtt: termék) lehet.”

2. Az OTSZ 88. § (1) c), a 95. § (1) bekezdése alapján, „Hő- és füstelvezetést kell létesíteni menekülési útvonalon a füstmentes lépcsőház, a füstmentes lépcsőházi előtér és a tűzgátló előtér kivételével,” 95. § (1) „A természetes légpótlás mértéke megegyezik a természetes füstelvezetés 9. mellékletben foglalt 1. táblázatban előírt mértékével.”

3. Az OTSZ 91.§ (1-4) pontja alapján, „A hő- és füstelvezető szerkezet

a) bevilágító felületének, kupolájának tűzvédelmi osztálya A1 -D,

b) megbízhatósági nyitási ciklusainak száma

ba) közösségi rendeltetésű füstszakasz esetén Re 1000,

bb) egyéb rendeltetésű füstszakasz esetén Re 300,

bc) közösségi rendeltetésű füstszakaszban kétfunkciójú szerkezet esetén Re 10 000 -4-1000,

bd) kétfunkciójú szerkezet esetén Re 10 000 -4- 300,

c) szélterelőinek vibrációja 10 Hz-nél nagyobb csillapítású,

d) külső szívóhatással szembeni ellenállása (statikus ellenállás, jelzése: WLmin) 1500 Pa,

e) hővel szembeni ellenállása $B = 300 \text{ °C}$ és

f) égvecsepegési kategóriája – a vízszinteshez képest 120° -nál nagyobb mértékben kinyíló szerkezet kivételével – d0.

(2) A hő- és füstelvezető szerkezet nyitását biztosítani kell legfeljebb 250 Pa függőleges megoszló teher (hóteher, jelzése: SL) esetében is.

(3) Az alacsony belső hőmérsékleten történő nyitást

a) általános rendeltetésű helyiségeknek $T = 0 \text{ °C}$ és

b) hűtőházi technológiánál a nyitást legalább $T = -15 \text{ °C}$ hőmérsékleten kell biztosítani.

(4) A hő- és füstelvezető szerkezet átfolyási tényezőjét vizsgálatokkal kell megállapítani.”

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

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló, 2004. évi CXL. törvény (továbbiakban: Ket.) 44. § (9) bekezdése alapján a szakhatósági állásfoglalás ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az a határozat elleni fellebbezés keretében támadható meg.

A szakhatósági állásfoglalást a tűzvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervezetekről, a tűzvédelmi bírságról és a tűzvédelemmel foglalkozók kötelező élet- és balesetbiztosításáról szóló 259/2011. (XII. 7.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 12. § (1) bekezdése 6. melléklet 1. táblázat alapján biztosított jogkörömben, – a katasztrófavédelmi kirendeltségek illetékességi területéről szóló 43/2011. (XI. 30.) BM rendelet 1. § (1) bekezdéséhez tartozó mellékletben meghatározott illetékességi területen eljárva – adtam ki.

Kérem, hogy a Ket. 72.§ (1) bekezdés db) pontja értelmében jelen szakhatósági állásfoglalásomat a kiadásra kerülő határozatba belefoglalni. Felhívom egyúttal T. Cím figyelmét a Ket. 45.§ (4) bekezdésében foglaltakra, nevezetesen: „A szakhatóság a szakhatósági állásfoglalásának figyelmen kívül hagyása vagy törvényben vagy kormányrendeletben előírt eljárásának mellőzése esetén az erről való tudomásszerzéstől számított nyolc napon belül egyeztet a hatósággal, ennek eredménytelensége esetén a hatóság felügyeleti szervénél felügyeleti eljárást kezdeményez. A felügyeleti szerv tizenöt napon belül dönt.”

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

A 2017. szeptember 14-én megtartott helyszíni szemle során megállapítottam, hogy a helyszínrajzon feltüntetett adatok a valóságnak megfelelnek, a tervezett építési tevékenység megvalósítható.

Az építési munkához nem fogtak hozzá.

A fentiek alapján az „R” és „S” jelű 22 lakásos lakóépület építésére az építési engedélyt az Étv. 34-36 §-ai, valamint az Eng. R. 17-20. §-sa alapján megadtam.

Az eljárásban résztvevő ügyfelek körét az Eng. R. 4. § (1) és (2) bekezdése, valamint a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL törvény (továbbiakban: Ket.) 15. § (1) bekezdése alapján határoztam meg.

Az eljárásban ügyfélnek minősül az építtető és az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa. Az építési tevékenység jellegének figyelembevételével ügyfélnek tekintettem továbbá az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálog jog jogosultjait, továbbá a szomszédos 13572/19, 13608/1, 13606, 13605, 13604, 13601 és a 13575/2 hrsz.-ú földrészletek tulajdonosát.

Határozatomat a Ket. 71.§. (1)-ben foglaltak szerint a 72. §. (1) bekezdésében és az Eng. R. 19. §. (3)-(7) bekezdésében előírt tartalommal állítottam össze. A döntést az Eng. R. 20. §-ban foglaltak szerint közöltem az érintettekkel.

Az engedélyezési eljárást az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének a) pontjában biztosított hatáskörömben, a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi)

hivatalokról szóló 66/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 1. melléklet 8.3 pontjában kijelölt illetékességi területen folytattam le.

Jogorvoslati lehetőségről, határidejéről és a benyújtás helyéről a Ket. 15. § (6), 98.§ (1a), a 99. § (1), és a 102. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 53/C (7) és 53/C (12) bekezdéseiben, továbbá az Eng.r 70.§ (2) bekezdésében foglaltak alapján tájékoztattam az érintetteket.

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

FIGYELMEZTETÉS ÉS TÁJÉKOZTATÁS

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

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

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

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

Az engedély beszerzésének elmulasztása építésrendészeti eljárás lefolytatását vonja maga után.

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

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

Az „R” és „S” jelű 22 lakásos lakóépület csak használatbavételi engedély kiadását követően, és szén-monoxid érzékelő berendezés elhelyezése után használható.

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

Az építmény engedély nélküli használatát az építésügyi hatóság köteles megtiltani!

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

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

Az Eng. R. 19. § (4) bekezdés i) pontja szerint amennyiben az épület 2020. december 31-ig nem rendelkezik az építésügyi hatóság használatbavételi engedélyével, úgy az épületet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet szerinti közel nulla energiaigényű épületként kell kialakítani.

Építtetői fedezetkezelő közreműködése nem szükséges.

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

Az építési engedély hatályának meghosszabbítása annak lejárta előtt kérhető.

Az építésügyi hatóság az engedély hatályát annak lejárta előtt az Eng. R. 52.§ (6) bekezdésében foglalt feltételek mellett az építési tevékenység végzésének megkezdése előtt, vagy a megkezdett építési tevékenység esetén legfeljebb két alkalommal, egy-egy évvel meghosszabbítja.

Amennyiben az építtető elmulasztotta az építési engedély hatályát – annak lejárta előtt – meghosszabbítani és az építmény használatbavételi engedély megadására még nem alkalmas, úgy az építtetőnek az építési engedélyt az építési hatóságtól ismételten meg kell kérni.

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

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

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

Felhívom figyelmét, hogy az engedélyhez nem kötött módosítás esetén - ha az az épület homlokzatának megváltoztatását eredményezi (pl.: anyag és színhasználat, nyílászárók rendje és osztása, épületbádogos és fém szerkezetek, építészet részletképzések, héjazat, stb.) - köteles beszerezni (és a megvalósulási tervvel a használatbavételi engedélyhez csatolni) a polgármester engedélyezésre javasoló településképi véleményét. Ellenkező esetben településképi kötelezési eljárást kezdeményezek.

D e b r e c e n, 2017. október 16.

Dr. Szekeres Antal jegyző megbízásából:

Laskai Mihály
Osztályvezető

Erről értesülnek:

- 1) Gulyás Attila – meghatalmazott, tervező (ÉTDR-en keresztül) és általa a Homokkert Beruházó Kft 4026 Debrecen, Bethlen utca 10-12. C. lph. fsz/3.
- 2) „Debrecen Híd” Ingatlanbefektető és Forgalmazó Kft. 4030 Debrecen, Poroshát u. 35. – tulajdonos
- 3) Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. 1122 Budapest, Pethényi köz 10. - jelzálog jogosult
- 4) Tömöri Gábor 4030 Debrecen, Monostorpályi út 6/A. - szomszéd
- 5) Tömöri Gabriella 4030 Debrecen, Monostorpályi út 6/B. - szomszéd
- 6) id Tömöri Gábor 4030 Debrecen, Kiss Áron utca 43. - szomszéd / hasznélvező
- 7) Tömöri Gáborné 4030 Debrecen, Kiss Áron utca 43. - szomszéd / hasznélvező
- 8) Brutóczki Sándor 4030 Debrecen, Oláh Károly utca 25. - szomszéd
- 9) Brutóczkiné Májinka Gyöngyi 4030 Debrecen, Oláh Károly utca 25. – szomszéd
- 10) Nagy Ferenc Zsolt 4030 Debrecen, Oláh Károly utca 25. 1. ajtó - szomszéd
- 11) Vasadi József 4030 Debrecen, Oláh Károly utca 25. 1. ajtó
- szomszéd / hasznélvező
- 12) Vasadi Józsefné 4030 Debrecen, Oláh Károly utca 25. 1. ajtó
- szomszéd / hasznélvező
- 13) Virágos István 4030 Debrecen, Oláh Károly utca 23. - szomszéd
- 14) Virágos Istvánné 4030 Debrecen, Oláh Károly utca 23. - szomszéd
- 15) Nagy Zsoltné 4030 Debrecen, Oláh Károly utca 21. - szomszéd
- 16) Szabó Géza 4030 Debrecen, Szabolcska Mihály utca 4. - szomszéd
- 17) Pap János 2040 Budaörs, Mozdony utca 15. - szomszéd

Tájékoztatásul:

- 18) Lázár Miklós 8600 Siófok, Sió utca 40. 2/10. – szakági tervező
- 19) Lakatos Imre 4014 Debrecen-Pallag, Tormay Béla utca 53. – szakági tervező
- 20) Kiss Imre 4031 Debrecen, Sztakötő köz 21. – szakági tervező
- 21) Nagy Zsolt 4032 Debrecen, Poroszlai utca 77. I/3. – szakági tervező
- 22) Bagdi Tibor 4033 Debrecen, Budai Nagy Antal utca 148. – szakági tervező
- 23) Németh Csaba 3636 Vadna, Kassai u. 2. – szakági tervező
- 24) Vincze László 4031 Debrecen, Krónikás utca 3. 3/10. – szakági tervező
- 25) Greskó Zsolt 4026 Debrecen, Bethlen utca 42-44. 2/12. – tervező
- 26) Irattár
- 27) Hatósági Nyilvántartás

Tájékoztatásul ÉTDR felületen:

- 28) Debrecen Megyei Jogú Város Polgármestere Főépítészeti Iroda útján (ÉTDR-en keresztül)
- 29) Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (hiv. sz.: 35900/6744-1/2017.ÁLT)
- 30) Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Debreceni Katasztrófavédelmi Kirendeltség (hiv. sz.: 35980/4469-1/2017/ált)

Jogerő után értesülnek:

- 31) Gulyás Attila – meghatalmazott (ÉTDR-en keresztül) és általa a Homokkert Beruházó Kft 4026 Debrecen, Bethlen utca 10-12. C. lph. fsz/3.
- 32) Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Hatósági Főosztály - Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály 4024 Debrecen, Piac u. 42-48. (ÉTDR-en keresztül)
- 33) Tervtár