

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS  
JEGYZŐJE

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL

Műszaki Osztály

\* 4026 Debrecen, Kálvin tér 11. ( (52) 517-700 6 (52) 517-804

Iktatószám: MŰSZ-82004-8/2017  
Ügyintéző: Szalai Zsolt

Ügyiratszám (ÉTDR azonosító): 201700023161  
Iratazonosító: IR-000349241/2017  
Tárgy: A Homokkert Beruházó Kft. építési ügye

HATÁROZAT

Gulyás Attila meghatalmazott útján a Homokkert Beruházó Kft. (4026 Debrecen, Bethlen utca 10-12. C.lp. fsz/3. szám) részére – mint építtetőnek - építési engedélyt adok arra, hogy a Debrecen, 13572/17 hrsz.-ú, belterületi, beépítésre szánt ingatlanon a csatolt építésügyi műszaki terveknek megfelelően szabadon álló beépítési módban, 36,60 m x 15,80 m külmeretű, 568,20 m<sup>2</sup> beépített alapterületű, 7,04 m építménymagasságú, fsz. + I. + II. emelet szintszámú, 14 gépkocsi tárolót és 14 lakást magába foglaló lakóépületet építsen.

Az épület önálló rendeltetési egységei és helyiségei:

Földszint: 14 gépkocsitároló, közlekedő, szélfogó

1. számú lakás: 4 szobás, hasznos alapterülete: 77,92 m<sup>2</sup> + terasz 14,55 m<sup>2</sup>, 25,35 m<sup>2</sup>

2. számú lakás: 4 szobás, hasznos alapterülete: 78,01 m<sup>2</sup> + terasz 14,55 m<sup>2</sup>, 25,35 m<sup>2</sup>

I. emelet: közlekedő

3. számú lakás: 3 szobás, hasznos alapterülete: 62,32 m<sup>2</sup> + erkély 6,37 m<sup>2</sup>

4. számú lakás: 2 szobás, hasznos alapterülete: 49,26 m<sup>2</sup> + erkély 6,43 m<sup>2</sup>

5. számú lakás: 3 szobás, hasznos alapterülete: 60,05 m<sup>2</sup> + erkély 7,50 m<sup>2</sup>

6. számú lakás: 2 szobás, hasznos alapterülete: 42,05 m<sup>2</sup> + erkély 6,94 m<sup>2</sup>

7. számú lakás: 2 szobás, hasznos alapterülete: 42,05 m<sup>2</sup> + erkély 6,94 m<sup>2</sup>

8. számú lakás: 2 szobás, hasznos alapterülete: 48,91 m<sup>2</sup> + erkély 7,50 m<sup>2</sup>

9. számú lakás: 2 szobás, hasznos alapterülete: 49,29 m<sup>2</sup> + erkély 6,43 m<sup>2</sup>

10. számú lakás: 3 szobás, hasznos alapterülete: 62,23 m<sup>2</sup> + erkély 6,37 m<sup>2</sup>

II. emelet: gépészet, közlekedő

11. számú lakás: 2 szobás, hasznos alapterülete: 48,43 m<sup>2</sup> + tetőterasz 52,80 m<sup>2</sup>

12. számú lakás: 2 szobás, hasznos alapterülete: 40,24 m<sup>2</sup> + tetőterasz 46,80 m<sup>2</sup>

13. számú lakás: 3 szobás, hasznos alapterülete: 60,07 m<sup>2</sup> + tetőterasz 65,12 m<sup>2</sup>

14. számú lakás: 3 szobás, hasznos alapterülete: 75,72 m<sup>2</sup> + tetőterasz 71,72 m<sup>2</sup>

Az épület hasznos alapterülete: 1216,19 m<sup>2</sup>

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. DMJV polgármesterének településképi véleménye:  
„A benyújtott tervjavaslatot engedélyezésre javaslom.”
3. A Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 35900/6741-3/2017/ÁLT. sz. előzetes szakhatósági állásfoglalása alapján:

„1. Aki tevékenységével vagy mulasztásával a vizeket veszélyezteti vagy károsítja, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény szerinti felelősséggel tartozik, illetve a vízügyi-vízvédelmi hatóság által meghatározott intézkedések megtételére köteles.  
2. Az építési tevékenységet úgy kell végezni, az építőanyagokat és az építéshez használt gépeket úgy kell tárolni, hogy biztosított legyen a 219/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet 10. § (1) bekezdése szerint 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.  
3. Tilos a felszíni vizekbe, illetve azok medrébe bármilyen halmazállapotú, vízszennyezést okozó anyagot juttatni.  
4. A kivitelezés során esetlegesen előforduló havária jellegű szennyezést, károsodást haladéktalanul be kell jelenteni a vízügyi-vízvédelmi hatóságnak, azonnal gondoskodva a szennyező tevékenység befejezéséről, azonnali beavatkozást igénylő esetben a kárelhárítást azonnal meg kell kezdeni, a károsodott környezetet helyre kell állítani.  
5. A csapadékvíz-elvezető létesítmény(ek) építése/ üzemeltetése vízjogi engedély köteles, amelynek érdekében a használatbavételi engedélyezésig vízjogi üzemeltetési engedéllyel kell rendelkeznie a csapadékvíz-elvezető/tároló létesítményeknek. A vízilétesítmények vízjogi létesítési engedély birtokában valósíthatók meg.”

4. A Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Debreceni Katasztrófavédelmi Kirendeltség 35980/4466-1/2017/ált. sz. 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 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 építészeti-tervdokumentáció tűzvédelmi tervfejezetében meghatározott, 2100 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 (126 m<sup>3</sup>) oltóvíz mennyiséget, tűzvíz tározóból kell szolgáltatni. A szükséges oltóvíz mennyiség meglétét a használatbavételi eljárás során, igazolni kell (mérési jegyzőkönyv, felülvizsgálat).”

5. Felhívom az építetők figyelmét, hogy ha az épület 2020. december 31-ig nem kerül rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotba, valamint nem rendelkezik az építésügyi hatóság használatbavételi engedélyével akkor azt követően az épületet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet szerinti közel nulla energiaigényű épületként kell kialakítani.
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) megkezdtek 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 DMJV 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 elsőfokú 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, 13572/17 hrsz.-ú, belterületi, beépítésre szánt ingatlanon 14 lakásos lakóépület építésére és abban személyfelvonó létesítésére 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 igazolták,
- Gulyás Attila a kérelemhez csatolta a nevére kiállított meghatalmazását arra vonatkozóan, hogy az ügyben az építető nevében eljárhat, nevében kérelmet benyújthat,

- a tervező, Gulyás Attila ( Debrecen, Bethlen utca 6-8 f LPH I/10. szám) az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013(VII.11.) Korm. rendelet alapján megfelelő tervezői jogosultsággal rendelkezik, a Magyar Építészakamara által vezetett elektronikus tervezői névjegyzékbe É 09-0287. számon bejegyzett tervező,
- a tűzvédelmi tervező, Lázár Miklós (Siófok, Sió utca 40. II/10. szám) 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 ( Debrecen-Pallag, Tormay Béla utca 53. szám) 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 ( Debrecen, Szitakötő köz 21. szám) 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 ( Debrecen, Poroszlai utca 77. I/3. szám) 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-09-00556. számon bejegyzett tervező,
- a vízellátási tervező Bagdi Tibor (Debrecen, Budai Nagy Antal utca 118. szám) 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 u. 2. szám) és Vincze László (4031 Debrecen, Krónikás utca 3. szám) 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 rendeltetésszerű használhatóságához szükséges közmű- és energia-ellátás megvalósítása biztosított.

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 13572/9 hrsz.-ú közforgalom elől el nem zárt magánúton keresztül biztosított.

Az építés beépítésre szánt területen, építési telken valósul meg.

A 14 lakásos épület építése megfelel Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló, a város Önkormányzatának 8/2003. (V.23.) Kr. számú rendeletében (továbbiakban DÉS) foglaltaknak.

A szabályozási terv az építéssel érintett ingatlant „Lk-512543” jelű, kisvárosias lakó zónába, külső kertségi építészeti karakterbe sorolja.

A DÉS Z 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 rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény, kézműipari épület helyezhető el.

c.) A területen lakásonként (rendeltetési egységenként) legalább 140 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani. Lakásonként (rendeltetési egységenként) maximum nettó 100 m<sup>2</sup> alapterület vehető figyelembe, mely a telekhányadra vonatkozó előírás teljesítése mellett összevonható. Ettől eltérni csak különleges esetben lehet. Továbbá, a területen a beépítés mértéke legfeljebb 40 %, saroktelek esetén zártosított építési hely szerinti beépítési módban legfeljebb 75 % lehet. Az e pontban foglalt rendelkezéseket nem kell alkalmazni ott, ahol a DÉS Z előírásai másként rendelkeznek.

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 szabadon álló beépítési módban lehet. Az ingatlanon épületet elhelyezni 30 %-os beépítettséggel, legfeljebb 7,50 méteres építménymagassággal, min. 50 %-os zöldfelületi fedettséggel.

A tervezett 14 lakásos épület a területre vonatkozó előírásoknak megfelel, mivel a tervezett szabadon álló beépítési mód szerinti építési helyen belül került elhelyezésre.

A tervezett beépítettség 28,84 %-os, az építménymagasság 7,04 méter, az utcai építménymagasság (7,43 m, 6,30 m, 6,30 m) méter, a zöldfelületi fedettség pedig 51,50%-os.

A szabályozási előírásoknak megfelelő elő- és oldalkert (7,10 m) 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 és a DÉS Z 22.§ (7) bek. alapján egy személygépkocsi elhelyezését épületben 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. május 08-án kelt, TERV-78354-2/2017. 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 73/2017. (V. 04.) 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 telek beépítése az egész terület átgondolt telepítési javaslatainak hiányában is támogatható azzal, hogy az továbbra is magán hordozza annak hiányából fakadó kedvezőtlen irányait. Javasolt a tetőszint könnyítése.

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.”

Az építető az eljárás során érintett szakhatóságok előzetes szakhatósági állásfoglalásait beszerezte.

Az Eng. R. 6. számú melléklet I. táblázat 6. és 15. pontjai alapján az engedélyezési eljárásban szakhatóságként vett részt a Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság és a Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Debreceni Katasztrófavédelmi Kirendeltség.

- A Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 35900/6741-3/2017/ÁLT. sz. előzetes állásfoglalásának indokolása:

„Gulyás Attila IR-000299393/2017. számú 2017. július 26. napján érkezett megkeresésében a Homokkert Beruházó Kft. (4026 Debrecen, Bethlen utca 10-12.) részére, a 4030 Debrecen, Híd utca 13572/17 hrsz.-ú ingatlanon 14 lakásos lakóépület építésére vonatkozó építési engedély kiadásához kérte a Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (továbbiakban: vízügyi és vízvédelmi hatóság) előzetes szakhatósági állásfoglalását.

A vízügyi-vízvédelmi hatóság 35900/6741-1/2017.ált számon hiánypótlási felhívást adott ki, melyet az engedélyes a 2017. augusztus 02.-án érkezett ügyiratában hiánytalanul teljesített.

A kérelemhez csatolásra került Gulyás Attila tervező által készített 2017. június 14-én kelt dokumentációja.

A benyújtott dokumentációk, és az egyéb rendelkezésemre 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 csatornarendszeren keresztül történik. Az ingatlanon keletkező csapadékvíz saját telken belül olajfőgőn keresztül zárt rendszerű csapadékvíz hálózatba kerül, majd egy 15 m<sup>3</sup>-es szikkasztó és tároló tartályba lesz vezetve.

A vízügyi és vízvédelmi 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.

Jelen előzetes 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 az Igazgatóság részére 2017. július 21.-én megfizetett.

Előzetes szakhatósági állásfoglalásomat az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásokról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. számú melléklet 10. és 14a. pontjában biztosított jogkörömben eljárva és az ott meghatározott szakkérdések vonatkozásában, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló módosított 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 44. § (6) bekezdésében előírt módon adtam meg.

Az előzetes szakhatóság eljárására irányuló ügyintézési határidő a megkeresés beérkezését követő naptól számított tizenöt nap a Ket. 33. § (8) alapján. Az ügyintézési határidő betartásra került. Tájékoztatom, hogy a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 28. §. (1) bek. előírja, hogy: A jogszabály által bejelentéshez között tevékenységektől eltekintve vízjogi engedély szükséges:

- a.) a vízimunka elvégzéséhez, vízilétesítmény megépítéséhez és átalakításához (vízjogi létesítési engedély)
- b.) vízilétesítmény használatbavételéhez és üzemeltetéséhez és vízhasználathoz (üzemeltetési engedély)
- c.) a vízilétesítmény megszüntetéséhez (megszüntetési engedély)

A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet (továbbiakban: rend.) 5. §. (1) bek. szerint: Vízhasználat gyakorlásához, vízilétesítmény használatbavételéhez (a továbbiakban üzemeltetéshez) szükséges vízjogi üzemeltetési engedélyt annak kell kérni, aki a vízhasználattal vagy a létesítmény üzemeltetésével járó – a jogszabályokban és a hatósági előírásokban meghatározott – jogokat és kötelezettségeket közvetlenül gyakorolja, illetve teljesíti. A kérelemhez a külön jogszabályban meghatározott mellékleteket kell csatolni.

Tájékoztatom továbbá, hogy a rend. 18. §. (1) bek. alapján A vízhasználót vagy azt, aki a vízviszonyokba jogellenesen beavatkozott, illetőleg a jogszabályban meghatározott feladatainak, kötelezettségeinek elmulasztásával káros és jogellenes állapotot idézett elő, a jogszabály szerinti szükséges követelmények érvényesítése érdekében a vízügyi hatóság kötelezi.

- a.) a vízjogi engedély nélkül vagy az attól eltérően végzett kivitelezés megszüntetésére, felfüggesztésére, továbbá az engedély nélkül vagy az engedélyezettől eltérően elvégzett vízimunka vagy megépített vízilétesítmény átalakítására, meghatározott módon megvalósított fennmaradására és üzemeltetésére vagy megszüntetésére, az engedély nélkül gyakorolt vízhasználat szüneteltetésére, abbahagyására vagy meghatározott módon való gyakorlására

A vízjogi engedélyezési eljárásához benyújtandó mellékleteket a vízjogi engedélyezési eljárásához szükséges kérelemről és mellékleteiről szóló 18/1996. (VI. 13.) KHVM rendelet tartalmazza.

A döntés elleni önálló fellebbezést a Ket. 44. § (9) bekezdése nem teszi lehetővé.

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

Kérem a Tisztelt eljáró Hatóságot, hogy a Ket. 78. § (1) bekezdésére figyelemmel az érdemi határozatot szíveskedjen részemre megküldeni, továbbá kérem, hogy fellebbezés esetén a szakhatóságot megillető fellebbezési díjról szóló tájékoztatást határozatuk rendelkező részében szíveskedjen szerepeltetni.”

- A Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Debreceni Katasztrófavédelmi Kirendeltség 35980/4466-1/2017/ált. sz. előzetes állásfoglalásának indokolása:

„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. 13572/17 hrsz. alatti, ingatlanon, „M” jelű 14 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. 13572/17 hrsz. alatti, ingatlanon, „M” jelű 14 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 készenlében tartani csak megfelelőségi igazolással rendelkező építési terméket, tűzvédelmi megfelelőségi 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 °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 helyiségeknél  $T = 0$  °C és

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

(4) A hő- és füstelvezető szerkezet átfolyási tényezőjét vizsgálattal 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 vízvezetékéről vagy – ha az más módon nem oldható meg – oltóvíztározóból kell biztosítani.” 73. § (3) „Település, valamint létesítmény létesítése vagy bővítése esetén az oltóvizet az egyes szakaszok használatbavételével egyidejűleg kell biztosítani.”

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 vagyónbiztonságot 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 a 14 lakásos épület építésére 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 tekintetem továbbá az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzalog jog jogosultját.

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 Engr 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 építtető 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 építkézhet.

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 tervrajzot, valamint annak ismertető munkarészét.

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

A 15 lakásos épület csak használatbavételi engedély kiadását követően, és szén-monoxid érzékelő berendezés elhelyezése után használható.

Építtető 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 építtetőnek 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](http://www.etr.gov.hu)) az ügy ÉTDR azonosítójának ismeretében személyes ügyfélkapuján keresztül az építési hatóságtól kért egyedi belépési kóddal vagy az eljáró építésügyi hatóságnál személyesen tekinthet be.

Ha az építési munka végzése során természeti érték, 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. szeptember 15.

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. lp. fsz/3. szám
2. „Debrecen Híd” Ingatlanbefektető és Forgalmazó Kft. 4030 Debrecen, Poroshát u. 35. szám – tulajdonos
3. Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. 1122 Budapest, Pethényi köz 10. - jelzálog jogosult

Tájékoztatásul:

4. Lázár Miklós 8600 Siófok, Sió utca 40. II/10. szám – szakági tervező -
5. Lakatos Imre 4014 Debrecen-Pallag, Tormay Béla utca 53. szám – szakági tervező
6. Kiss Imre 4031 Debrecen, Szitakötő köz 21. szám – szakági tervező -
7. Nagy Zsolt 4032 Debrecen, Poroszlai utca 77. I/3. szám – szakági tervező -
8. Bagdi Tibor 4033 Debrecen, Budai Nagy Antal utca 118. szám – szakági tervező
9. Németh Csaba 3636 Vadna, Kassai u. 2. szám – szakági tervező -
10. Vincze László 4031 Debrecen, Krónikás utca 3. szám – szakági tervező -
11. Irattár
12. Hatósági Nyilvántartás

Tájékoztatásul ÉTDR felületen:

13. Debrecen Megyei Jogú Város Polgármestere Főépítési Iroda útján (ÉTDR-en keresztül)
14. Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (hiv.sz.: 35900/6741-3/2017/ÁLT.)
15. Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Debreceni Katasztrófavédelmi Kirendeltség (hiv.sz.: 35980/4466-1/2017/ált.)

Jogerő után értesülnek:

17. Gulyás Attila – meghatalmazott, tervező (ÉTDR-en keresztül) és általa a Homokkert Beruházó Kft 4026 Debrecen, Bethlen utca 10-12. C. lp. fsz/3. szám
18. Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Hatósági Főosztály - Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály (ÉTDR-en keresztül)
19. DMJV Polgármesteri Hivatal Tervtár