



PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

GYÁLI JÁRÁSI HIVATAL

ÉPÍTÉSÜGYI OSZTÁLY

ECSERI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
IKTATVA	ÉRKEZETT
2016 AUG 23	2016 AUG 19
IKTATÓSZÁM: 1255-6/2016	
ELŐZÁRÓ:	
ALAP:	MELLÉKLET:
ALÁÍRÓ:	G. Z. C.

2360 Gyál, Körösi út 112-114. • telefon 36-29/544-111 • fax 36-29/544-108  
e-mail: gyal.epitesugy@pest.gov.hu • webcím: www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

Ügyiratszám (ÉTD R azonosító): 201600058939  
Iratazonosító: IR-000439912/2016  
Iktatószám: PE-08/ÉP/676-9/2016  
Ügyintéző: Rontó Zoltán  
Elérhetősége: +3629544139, ronto.zoltan@pest.gov.hu

Tárgy: 2233 Ecser, Széchenyi utca 1, hrsz: 469/4  
Építési engedélyezési eljárás

A Pest Megyei Kormányhivatal Gyáli Járási Hivatala Építésügyi Osztály építéshatósági hatáskörében az alábbi döntést hozom:

#### HATÁROZAT

**Ecser Nagyközség Önkormányzata 2233 Ecser, Széchenyi utca 1 sz. alatti építető kérelmére a 2233 Ecser, Széchenyi utca 1 sz. 469/4 hrsz. alatti Ecser Nagyközség Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanon Szilágyi Erzsébet (1118 Budapest, Regös u. 5 sz. É 01-0474) felelős építésztervező által készített építészeti-műszaki tervdokumentáció alapján a polgármesteri hivatal épület átalakítására, bővítésére az építési engedélyt megadom.**

Tervezett épületbővítés hasznos alapterülete: földszint: 101,57 m<sup>2</sup> tetőtér: 140,59 m<sup>2</sup>  
Az épület számított építményértéke: 101,57 m<sup>2</sup> x 140 000 Ft/m<sup>2</sup> + 140,59 m<sup>2</sup> 100 000 Ft/m<sup>2</sup> = 28 278 800 Ft.

**Az építési engedély a jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napjától számított három évig hatályos, kivéve, ha**

- a hatályossága alatt az építető kezdeményezte a hosszabbítást és az építési engedély hatályát az építésügyi hatóság a jogszabályban meghatározottak szerint meghosszabbította, vagy
- az építési tevékenységet a hatályossága alatt (az építési napló megnyitásával igazoltan) megkezdték és az építési tevékenység megkezdésétől számított öt éven belül az építmény használatbavételének tudomásulvételére alkalmassá válik.

**A Pest Megyei Kormányhivatal Monori Járási Hivatal Járási Népegészségügyi Intézet 2016. augusztus 12-én kelt PE-09/NEO/03651-2/2016 számú szakhatósági állásfoglalása:**

Ecser Nagyközség Önkormányzata (székhelye: 2233 Ecser, Széchenyi u. 1.) építető által, 2233 Ecser, Széchenyi u. 1. szám alatti ingatlanon meglévő polgármesteri hivatal épületének átalakítására, bővítésére vonatkozó dokumentációt megvizsgáltam.

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE  
ZÁRADÉKOLVA – ÉTD R

A közegészségügyi szakkérdések, így különösen a higiénés és egészségvédelmi, az ivóvíz minőségi, a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi, járványügyi vonatkozású követelmények, valamint a kémiai biztonságra vonatkozó jogszabályi előírások az alábbi kikötésekkel érvényesülnek:

- a kialakítandó földszinti WC-ben a mesterséges szellőzést biztosítani kell,
- a teakonyhában kézmosó felszerelése szükséges,
- takarításhoz vízvételi és kiöntési lehetőséget kell biztosítani,
- az épület használatbavételéig az ivóvíz minőségű vízellátást, akkreditált laboratórium által
- végzett ivóvízvizsgálattal szükséges igazolni.

Az építési engedély kiadásához népegészségügyi szempontból a fenti kikötésekkel hozzájárulok.

Döntésem ellen a közléstől számított 15 napon belül a Pest Megyei Kormányhivatal Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztályának címzett önálló fellebbezéssel lehet élni. A fellebbezést az elsőfokú hatóságomnál (2360 Gyál, Körösi út 112-114.) lehet benyújtani, vagy ajánlott küldeményként hatóságomnak postára adni. A fellebbezés benyújtásával egyidejűleg 30.000 forint fellebbezési illetéket a Magyar Államkincstár által vezetett 10032000-01012107 számú Eljárási illetékbevételei számlára kell megfizetni és azt igazolni. A közleményben fel kell tüntetni: fellebbezési illeték a PE-08/ÉP/676-9/2016 számú határozat ellen.

*Ha a fellebbező fellebbezése benyújtásakor már rendelkezik az ÉTDR rendszerben elektronikus tárhellyel, akkor fellebbezésében meg kell jelölnie, hogy az elektronikus tárhelyén tárolt dokumentumok közül melyeket mellékeli fellebbezéséhez, valamint hozzáférést kell biztosítania az első- és másodfokon eljáró hatóságnak a megjelölt dokumentumokhoz.*

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.

## INDOKOLÁS

Ecser Nagyközség Önkormányzata 2233 Ecser, Széchenyi utca 1 sz. alatti építendő építési engedély iránti kérelmet nyújtott be Hatóságomhoz a 2233 Ecser, Széchenyi utca 1 sz. 469/4 hrsz. alatt a polgármesteri hivatal épület átalakítására, bővítésére.

Az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelem elbírálása során, a tényállás tisztázása érdekében a 2016. augusztus 11-én megtartott helyszíni szemle, valamint a lefolytatott engedélyezési eljárás során vizsgálta, hogy

- a tervezett építmény elhelyezése megfelel-e az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 18-22. §-ában és 31. § (1) bekezdésében előírtaknak,
- az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása - kivéve az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszában - az Étv. 23-24. §-ában, a településrendezési tervekben és a jogszabályokban meghatározottak szerint megtörtént-e, a telek rendezett-e,
- a tervezett építmény és az alkalmazott építészeti-műszaki megoldás megfelel-e
  - a. az Étv. 31. § (2)-(5) bekezdésében előírt követelményeknek,
  - b. az általános érvényű szakmai és a jogszabályokban meghatározott követelményeknek,
  - c. az építészeti minőség- és értékvédelem jogszabályban meghatározott szempontjainak,

- az építmény megépítése, rendeltetése, használata, fenntartása nem okoz-e a környezetében olyan káros hatást, amely
  - a. a terület rendeltetésének megfelelő és jogszabályban meghatározott mértéket meghaladná,
  - b. az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztetné,
- az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságához szükséges
  - a. járulékos építmények telken belül,
  - b. közlekedési hálózathoz való csatlakozás és
  - c. a közműellátás
 a használatbavételi engedély megkéréséig biztosítható-e,
- a tervezőként megjelölt személy (ideértve a társtervezőt, szakági tervezőt is) jogosult-e a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre,
- az építésügyi hatósági engedélykérelem jogszabályban előírt mellékletei rendelkezésre állnak-e és tartalmuk megfelel-e az a)-e) pont előírásainak,
- az építménnyel összefüggő tervezett tereprendezési munkálatok megvalósíthatóak-e.

Az eljárás során az építésügyi hatóság megállapította, hogy a kérelemben foglalt építési tevékenységre vonatkozóan az építési engedély a jogos köz- és magánérdek sérelme nélkül megadható, valamint a tervezett építési munka Ecser Község Önkormányzata képviselő testületének 7/2008. (IV. 17.) KT. rendelete a község helyi építési szabályzatáról (továbbiakban: HÉSZ) foglaltaknak megfelel, azzal nem ellentétes.

Az ingatlan VT-1 jelű lakóövezetbe tartozik, melynek az előírásai a következők:

- |                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| - Beépítési mód:               | kialakult |
| - Legnagyobb beépítettség:     | 60 %      |
| - Minimális zöldfelület:       | 20%       |
| - Legnagyobb építménymagasság: | 11 m      |

A tervezett létesítmény vonatkozásában:

- |                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| - Tervezett beépítettség mértéke: | 49 %   |
| - Tervezett zöldfelület           | 44 %   |
| - Tervezett épületmagasság:       | 4,44 m |

#### **Az ügygel kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adom:**

A jogerős döntést az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Kom. rendelet (továbbiakban: EngR.) 20. § (3) bekezdésben foglaltak szerint közlöm. A jogerős építési engedély tárgyát és típusát tájékoztatásul az EngR. 20. § (4) bekezdése szerint az ÉTDR nyilvános felületén az engedély jogerőre emelkedését követően elhelyezem.

Az engedélyezés tárgyát dokumentáló építészeti-műszaki tervdokumentációba – a jogorvoslatra nyitva álló idő alatt - ÉTDR rendszer használatával az ügy ÉTDR azonosítója ismeretében személyes ügyfélkapuján keresztül az építési hatóságtól kért egyedi belépési kóddal, vagy a Pest Megyei Kormányhivatal Gyáli Járási Hivatala Építésügyi Osztályán előzetes időpont egyeztetést követően lehet betekinteni.

Az építési engedélyt az építető jogutódja is felhasználhatja, köteles azonban a jogutódiást - annak megfelelő igazolása mellett - az építésügyi hatóságnak - az építkezés megkezdése, vagy folytatásának

megkezdése előtt - írásban előzetesen bejelenteni, és a kivitelezést csak jogerős jogutódlásról szóló hatósági döntés birtokában lehet folytatni.

**Az építési munka csak a jogerős és végrehajtható építési engedély és az ahhoz tartozó – engedélyezési záradékkal ellátott – építészeti-műszaki tervdokumentáció birtokában és annak megfelelően, az engedély hatályának időtartama alatt, továbbá a saját felelősségére és veszélyére, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásainak megfelelően végezhető.**

Az építési engedély jogerőre emelkedése előtt megkezdett építési munka engedély nélkül végzett tevékenységnek minősül.

Építési engedélytől eltérő, illetve engedély nélkül végzett építkezés esetén az építetöt – amennyiben a létesítményre az Étv. 48. §-a alapján fennmaradási engedély adható – az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet, illetve az Étv. 49. §-a alapján építésügyi bírsággal kell sújtani.

A jogerős és végrehajtható építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól a kivitelezés során eltérni csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével, módosított építési engedéllyel lehet, kivéve az EngR. 22. §-a alapján, ha

- az eltérés építési engedélyhez kötött, a jogszabályi előírásoknak megfelel, és nem változtatja meg az építménytömegét, befoglaló méreteit, magasságát, alaprajzi kontúrját, helyét, telepítési paramétereit, és a telek beépítési paramétereit, tartószerkezetének rendszerét, – helyi építészeti örökségvédelem alatt álló épület esetén – településképet meghatározó homlokzati elemeit,
- az eltérés építési engedélyhez kötött, a jogszabályoknak megfelel és az építmény teherviselési tulajdonságait, képességét érinti, de az építési naplóval igazoltan az építmény teherviselési tulajdonságai továbbra is megfelelőek, vagy

az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység.

Az építési engedély módosítása esetén az engedély hatálya csak akkor módosul, ha arra a módosítási kérelem is kiterjed és a módosított építési engedély erről kifejezetten rendelkezett

Az EngR. 52. § (4) bekezdése alapján tájékoztatom, hogy az építetőnek az engedély érvényességi idejének lejártá előtt előterjesztett kérelmére az építésügyi hatóság az engedély érvényességi idejét egyszer egy évvel meghosszabbíthatja. Amennyiben az érvényességi idő lejár és annak meghosszabbítását építető elmulasztja, továbbá az építmény használatbavételre még nem alkalmas, az építetőnek az építési engedélyt az építésügyi hatóságtól ismételtlen meg kell kérnie.

**Minden építésügyi hatósági engedélyhez kötött építőipari kivitelezési tevékenység végzéséről építési naplót kell vezetni. Az építőipari kivitelezési folyamat résztvevői az előírt építésnapló-vezetési, -ellenőrzési és -bejegyzési kötelezettségüket az építési beruházáshoz rendelt internetes alapú elektronikus építési napló (a továbbiakban: e-napló) alkalmazás segítségével kötelesek teljesíteni.**

**Az e-naplót az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: ÉpKiv.) előírásai alapján kell készítenie és vezetni.**

Az építésügyi hatóság engedélyéhez kötött építési tevékenység az ÉpKiv. 22. § (1) bekezdésében foglaltak alapján kivitelezési dokumentáció alapján végezhető.

Az Étv. 41. § (1) bekezdése alapján építménybe építési terméket csak az építményekre vonatkozó alapvető követelmények teljesülése mellett szabad betervezni, illetve beépíteni. Az Étv. 41. § (2) bekezdése alapján az építési termék az (1) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében beépítésre akkor alkalmas ha:

- a) az építési termékek forgalmazására vonatkozó harmonizált feltételek megállapításáról és a 89/106/EGK tanácsi irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2011. március 9-i 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet (a továbbiakban: 305/2011/EU rendelet) 4. cikkében meghatározott gyártói teljesítménynyilatkozatban foglaltak megfelelnek az elvárt műszaki teljesítményeknek, vagy
- b) a 305/2011/EU rendelet 37. és 38. cikkeiben körülírt egyedi műszaki dokumentáció az ott leírtak szerint rendelkezésre áll és az abban foglaltak igazolják az elvárt műszaki teljesítményeknek való megfelelést, vagy
- c) az építési termék megfelel a külön jogszabályban meghatározott követelményeknek.

Az Étv. 44. § (1) bekezdése alapján az építetőnek minden olyan építményről, építményrészről, amelyre építési engedélyt kellett kérnie annak használatbavétele előtt - az e törvény végrehajtására kiadott jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - használatbavételi engedélyt kell kérnie. A létrehozott építmény csak használatbavétel engedélyezési eljárás lefolytatását követően használható.

A tervezett építőipari kivitelezési tevékenység végzése építetői fedezetkezelés hatálya alá nem tartozik.

Az Étv. 42. § (1) bekezdése alapján, ha az építési munka végzése során természeti érték, építészeti vagy régészeti emlék, illetőleg építménnyel kapcsolatos képzőművészeti alkotás kerül elő, a kivitelező köteles azt az építésügyi hatósághoz, valamint más hatáskörrel rendelkező hatósághoz haladéktalanul bejelenteni, és a lelőhelyet a hatósági intézkedésig érintetlenül hagyni.

Az Étv. 43. § (2) bekezdése alapján építető és a kivitelező együttesen felel azért, hogy az építésügyi hatóság által meghatározott időtartamon belül az építmény környezetéből az építőipari kivitelezési tevékenység során keletkezett építési hulladékot – a külön jogszabályban meghatározott módon – elszállíttassa, a környezet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotában átadja, a környezetben okozott károkat megszüntesse.

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

A kivitelezés során a tűz-, és balesetvédelmi előírások betartása kötelező.

Az építési engedély az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönti el.

Mindezek figyelembevételével a rendelkező részben leírtak szerint határoztam.

Az építési engedély érvényességi idejét a EngR. 21. § (1) bekezdése alapján határoztam meg.

Az ügyféli kör megállapítása során a szomszédos ingatlanokat nem vettem figyelembe, tekintettel a tervezett bővítés telken belüli elhelyezkedésére és a terület beépítési adottságaira.

Építető az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján illetékmentes, egyéb költséget az eljárás során nem állapítottam meg.

Az építési napló vezetésére vonatkozó kötelezettségre az ÉpKiv. 24. § (1) bekezdése alapján hívtam fel a figyelmet.

Az engedélyezett tervdokumentációba történő betekintésre való tájékoztatást a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (továbbiakban: Ket.) 68. § (1) bekezdése alapján adtam meg.

A benyújtott mellékleteket a Ket. 72. § (1) bekezdése ea) pontja alapján bizonyítékként elfogadtam.

A tényállás tisztázását a Ket. 50. § alapján végeztem el.

A fellebbezési lehetőséget a Ket. 98. § (1) és (1a) bekezdése, a fellebbezés előterjesztésére megadott határidőt a 99. § (1) bekezdése alapján adtam meg.

A fellebbezés indoklását az Étv. 53/C. § (12) bekezdése írja elő.

A fellebbezési illeték mértékét az illetékekről szóló többször módosított 1990. évi XCIII. évi tv. 29. §, valamint a tv. Melléklete XV. fejezet III. pontja alapján állapítottam meg.

Illetékességem és hatásköröm a Ket. 21. § (1) bekezdés b) pontján, az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés f) pontján, valamint PE/EH/614-2/2016 sz. kijelölő végzésen alapul.

Gyál, 2016. augusztus 19.

Babák László  
járási hivatalvezető nevében és megbízásából:

Elges László s.k.  
építésügyi osztályvezető

A PE-08/ÉP/676-9/2016 sz. határozatról értesül:

Kérelmezőként:

Ecser Község Önkormányzata 2233 Ecser, Széchenyi u. 1

Kapja tervezőként és meghatalmazottként:

Szilágyi Erzsébet 1118 Budapest, Regös u. 5

Tulajdonosként:

Ecser Község Önkormányzata 2233 Ecser, Széchenyi u. 1

Irártár