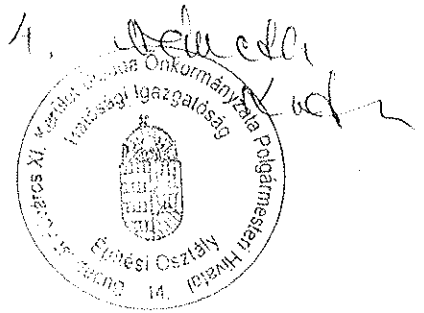




Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Polgármesteri Hivatala
Hatósági Igazgatóság
Építési Osztály
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.
1518 Bp. Pf. 10.



Ügyiratszám: VIII-1681-18/2009

Telefon: 3724-673

Ügyintéző: Sz. Németh Krisztina

Telefax: 3850-293

Tárgy: A Budapest, XI. ker. Mezőkövesd út, 43567/5 hrsz. alatti ingatlanon létesítendő - 190 lakást, 4 üzletet és a pinceszinten teremgarázst magába foglaló - lakóépület építési engedélyezési ügye

HATÁROZAT

Az Albert-Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Kft. (3012 Nagykökényes, Szabadság út 37.) kérelmére a Budapest, XI. ker. Mezőkövesd út, 43567/5 hrsz. alatti - építendő tulajdonában lévő - ingatlanon az I. ütemben – a 35 lakást, 2 üzletet és a pinceszinten teremgarázst magába foglaló - „A” jelű lakóépület, a II. ütemben – az 52 lakást, 2 üzletet és a pinceszinten teremgarázst magába foglaló - „B” jelű lakóépület, a III. ütemben – a 49 lakást és a pinceszinten teremgarázst magába foglaló – „C” jelű lakóépület, valamint a IV. ütemben – az 54 lakást és a pinceszinten teremgarázst magába foglaló – „D” jelű lakóépület építésére, továbbá az ingatlanon belül álló, 17 db, összesen 471 cm törzsátmérőjű, élő lomblevelű és örökzöld fa, illetve a közterületen álló, 4 db, összesen 95 cm törzsátmérőjű, élő lomblevelű és örökzöld fa kivágására

az engedélyt megadom.

Az engedélynek a következő feltételei vannak:

A XI-XXII. ker. ÁNTSZ 5604-2/2009.T sz., 2009. augusztus 17-én kelt szakhatósági állásfoglalás kikötéseinek eleget kell tenni:

1. Valamennyi helyiség rendeltetésének megfelelő mértékű szellőzését, légcseré lehetőségét biztosítani kell természetes vagy mesterséges szellőzéssel.
2. A pincszinti teremgarázs szellőzését úgy kell megoldani, hogy a levegőnél nehezebb égéstermék (kipufogó gázok) elvezetése is biztosított legyen. az elhasznált szennyezett levegőt állandó vagy időszakos gépi elszívással tető fölé kell kivezetni.
3. A gépkocsitárolóban a takarítógép számára mosható résmentes burkolattal ellátott tárolóhelyet és tömlővéges csatlakozási légbeszívószelepes vízvételi helyet kell biztosítani.
4. A keletkezett csurgalékvízét össze kell gyűjteni, majd megtisztító műtárgyon keresztül vezethető csak a csatornarendszerbe.
5. A pincszinti kazánházakba padlóösszefolyót és vízvételi helyet (falikút) kell kiépíteni.
6. Az akadálymentes közlekedésről gondoskodni kell, ügyelni arra, hogy a közlekedés útvonalába eső ajtók, liftek mérete megfelelő szélességű legyen.
7. Az épületekben szintenként takarítási vízvételi helyet kell létesíteni.
8. A földszinti üzlet helyiségekre öltözőt és étkezőhelyet kell biztosítani.
9. A szellőző berendezések bemérési és beszállítási jegyzőkönyvét a használatbavételi eljárás során be kell mutatni.

10. Az OH₂-300 GHz frekvenciájú elektromos, mágneses és elektromágneses terek lakosságra vonatkozó egészségügyi határértékeinek betartását igazolni kell (az ELMŰ Mezőkövesd utcai létesítményei vonatkozásában).
11. Az építési munkálatok során a munkavédelemről szóló 1993. évi XCIII. törvényben, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvényben és végrehajtási rendeleteikben előírtakat maradéktalanul be kell tartani, különös tekintettel az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről szóló 4/2002. (II. 20.) SzCsM-EüM együttes rendeletben foglaltakra.
12. A használatbavételi engedély megadásának egyik feltétele az újonnan létesített vízvezeték rendszerből vett – akkreditált laboratórium által végzett – mikrobiológiai szempontból megfelelő minőségű vízminta eredmény bemutatása.
13. A használatbavételhez meg kell kérni az ÁNTSZ Budapest XI-XXII. kerületi Intézetének szakhatósági hozzájárulását.

A Főv. Tűzoltóparancsnokság Budai Tűzmegeelőzési Régió XI-SZ/650-2/2009 sz., 2009. szeptember 03-án kelt szakhatósági állásfoglalás kikötéseinek eleget kell tenni:

1. A kivitelezés során alkalmazott tűzoltó-technikai termék; építési termék – amelyekre vonatkozóan a jogszabály követelményt támaszt – tűzvédelmi megfelelőségét igazoló iratokat, valamint az építési munkálatokkal, villamos szereléssel kapcsolatos kivitelezői nyilatkozatokat, a villamos berendezések első felülvizsgálatának megtörténtét igazoló jegyzőkönyveket a használatbavételig be kell mutatni.
2. A használatbavételig be kell szerezni az épület tűzivízellátás biztosításának megfelelőségéről (3.300 liter/perc) szóló Fővárosi Vízművek által kiadott közmű nyilatkozatot.
3. A létesítendő lakóépület és a szomszédos építmények között a tűztávolságot 5,60 méterben határozom meg.

A Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség KTVF: 48365-2/2009 sz., 2009. szeptember 29-én kelt szakhatósági állásfoglalás kikötéseinek eleget kell tenni:

1. A **használatbavételi engedély** kérelemmel be kell küldeni a közmű üzemeltető befogadó nyilatkozatát a közcsatornába vezetett vizekre vonatkozóan.
2. A **használatbavételi engedély kiadásának feltétele** a szennyvíz-csatornahálózat megléte és az ingatlanon keletkezett szennyvizek erre történő bekötése.
3. Elválasztott rendszerű szennyvíz-csatornába csapadékvíz nem vezethető.
4. A **használatbavételi engedélyezés** során be kell küldeni az engedélyes nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a tervezett olajfogó megépült és üzemeltetésre alkalmas állapotban van.
5. A terület korábbi felhasználás módja indokolja (adatbázisunk szerint korábban töltőállomás működött a területen), hogy a földmunkák és a tereprendezés során kitermelt talaj minőségét vizsgálják. A vizsgálati eredmények alapján dönthető el a kitermelt talaj elhelyezésének módja, illetve az, hogy szükség van-e kármentesítésre. A vizsgálati jegyzőkönyveket és az erről készült szöveges összefoglaló értékelő jelentést be kell nyújtani a Felügyelőségre legkésőbb a **használatbavételi engedélyezési eljárásig**.

Felhívom a figyelmet, hogy a minőségvizsgálatokat, illetőleg a mintavételeket csak arra jogosultsággal rendelkező, akkreditált szervezet (laboratórium) végezheti. A vizsgálati eredményeket csak mintavételei és laboratóriumi jegyzőkönyvekkel együttfoglalja el a Felügyelőség.

6. A területen az ELMŰ alállomáshoz kapcsolódóan kármentesítési eljárás van folyamatban. Az építési munkák semmilyen módon nem akadályozhatják a KTVF: 6160-2/2009. számú határozatban előírt kármentesítési monitoring tevékenységet.
7. A felszín alatti építményeket úgy kell kivitelezni, hogy a létesítmény a talajvíz szintjét és az áramlási viszonyokat káros mértékben ne változtassa meg se az építkezés alatt, se a kivitelezést követően.
8. A földtani közeg, illetve a felszín alatti víz szennyezettségének észlelése esetén a szükséges környezetvédelmi lépéseket haladéktalanul meg kell tenni, amelyeket a Felügyelőségnek be kell jelenteni.
9. A munkagödör esetleges víztelenítése során olyan megoldást kell alkalmazni, amely a földtani környezetben és a környező építményekben nem okoz káros hatásokat. Víztelenítés esetén a kitermelt talajvíz környezetvédelmi szempontból megfelelő elhelyezéséről gondoskodni kell.
10. Az építés utáni állapotra vonatkozóan a víztelenítési módszerről, illetve a felszín alatti víz elvezetésének, kitermelésének műszaki megoldásairól írásos dokumentációt kell benyújtani a Felügyelőségre legkésőbb **a használatbavételi engedélyezési eljárásig**. Amennyiben a víztelenítés az építés után nem szükséges, abban az esetben erről nyilatkozatot kell a Felügyelőségre benyújtani. A használatbavételi engedélyhez való hozzájárulásom feltétele, hogy a fentiek szerint összeállított dokumentációt a Felügyelőség elfogadja.
11. Az építmény zajforrásainak üzemszerű működése közben végzett zajmérések, valamint a gépjárművek telken belüli mozgására vonatkozó méréseken alapuló számítások felhasználásával készült szakvéleményben kell bizonyítani, hogy a létesítmény környezetében lévő védendő létesítményekre vonatkozó, a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. sz. mellékletében a megfelelő lakóterületi kategóriához megadott zajterhelési határértékek teljesülnek.
Üzemi zajforrásnak tekintendő a gépészeti berendezések mellett a gépjárművek mozgásából eredő zajterhelés is.
A szakvélemény helyszínrajzán jelölni kell terület szabályozási terve szerinti építési övezeti besorolásokat, valamint az objektumok funkcióit, a létesítmény környezetében lévő más, jelentős zajforrásokat.
Határidő: A használatbavételi engedély kérelem benyújtásával egyidejűleg.
12. Az építés során keletkező hulladékokat hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szállító szállíthatja el és arra engedéllyel rendelkező kezelőnek adhatók át (hasznosításra, ártalmatlanításra).
13. Biztosítani kell az építkezés során keletkező hulladékok szelektív gyűjtését és lehetőség szerint minél nagyobb arányú hasznosítását.
14. A **használatbavételi eljárás** során be kell nyújtani a Felügyelőségre az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet 4. sz. melléklete szerinti építési hulladék nyilvántartó lapot, valamint a hulladékot kezelő(k) (KÜJ, KTJ) átvételi igazolását (befogadó nyilatkozatok, mérlegjegyek, számlák másolatát).

15. Az építés során az elérhető legjobb technikán alapuló műszaki intézkedések végrehajtásával kell a levegőterhelést megelőzni, illetőleg a legkisebb mértékűre csökkenteni.
16. A diffúz levegőterhelés elkerülése érdekében az építési terület és a szállítási útvonalak rendszeres karbantartásáról és tisztántartásáról gondoskodni kell. (locsolás)
17. Anyagszállítás, rakodás, szabadtéri tárolás esetén a szükséges intézkedést meg kell tenni a mozgatott anyag levegőterhelés elkerülése érdekében.(takarás)

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Közép-magyarországi Iroda 460/6056/001/2009 sz., 2009. augusztus 17-én kelt szakhatósági állásfoglalás kikötéseinek eleget kell tenni:

1. A tervezett építkezés megkezdése előtt, minden a jelenlegi földfelszín alatti munkánál megelőző feltárást kell végezni.
2. A feltárások során előkerülő megőrzendő épített régészeti emlékek (épített maradványok, a régészeti örökség ingatlan eleme) a helyszínen megtartandók, konzerválandók és lehetőség szerint bemutatandók. A terveket ezeknek megfelelően át kell dolgozni.
3. A régészeti szakfeladatok elvégzésére a Kulturális Örökségvédelmi Szakszolgálat jogosult. A beruházás csak azt követően kezdhető meg, hogy a KÖSZ jegyzőkönyvben átadta a munkaterületet a beruházás számára.

A Magyar Kereskedelmi Engedélyezési Hivatal Budapesti Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatóság 7402/2009/MU sz., 2009. augusztus 14-én kelt szakhatósági állásfoglalás kikötéseinek eleget kell tenni:

Építtető vagy megbízottja 30 munkanappal a használatbavételi eljárás megkezdése előtt a villamos kivitelezési és gépészeti tervdokumentáció birtokában Hatóságunkat keresse meg. Ennek elmulasztása esetén a használati engedély nem adható ki.

A fatelepítéseket, a megmaradó fák védelmét, illetve a zöldfelület megfelelő kialakítását az építési engedélyben az alábbiak szerint határozom meg:

Fakivágások, faültetések

A Kertépítészeti Engedélyezési Tervben szereplő, építkezéssel összefüggésben szükséges, ingatlanon belül álló, **17 db**, összesen 471 cm törzsátmérőjű, élő lomblevelű és örökzöld fa kivágását **engedélyezem**. A kivágásra kerülő fák helyett 706,5 cm össztörzsátmérőnek megfelelő mennyiségű fa pótlásáról kell gondoskodni az alábbiak szerint:

1. Építtetőnek Bp. XI. kerület, **Mezőkövesd út 43567/5 hrsz. ingatlanra 18 db**, egyenként 6-8 cm, összesen legalább 97,2 cm törzsátmérőjű, többször iskolázott, Kertépítészeti Engedélyezési Tervben meghatározott fafajú/fajtájú, min. **14/16-os törzskörméretű, lomblevelű dísfát kell ültetnie**.

Az ültetés határideje: használatbavételi engedély kérelem benyújtása

2. Építtetőnek Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának OTP Banknál vezetett 11784009-15511001-10800007 sz. „fapótlási díj” alszámlájára **6.368.400 Ft-ot, azaz hatmillió-háromszázhatvannyolcezer-négyszáz forintot kell befizetnie** a fennmaradó 609,3 cm törzsátmérőnek megfelelő mennyiségű fa pótlásaként. A befizetéskor a megjegyzés rovatban fel kell tüntetni a határozat számát. **A fakivágás**

időpontját a hatóságnak a fakivágást követő 8 munkanapon belül írásban kell bejelenteni.

A befizetés határideje: a fakivágás időpontjától számított 30 nap

A tervben szereplő, kiszáradt gyümölcsfa kivágását tudomásul veszem.

Az ingatlan zöldfelületének minden 100 m²-e után legalább 1 db környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fának kell lennie az építkezés befejezését követően.

A Kertépítészeti Engedélyezési Tervben szereplő, építkezéssel összefüggésben szükséges, közterületen álló, **4 db (18., 36., 37. és 38. számú), összesen 95 cm törzsátmérőjű, élő lomblevelű és örökzöld fa kivágását engedélyezem.** A kivágásra kerülő fák helyett **142,5 cm** össztörzsátmérőnek megfelelő mennyiségű fa pótlásáról kell gondoskodni az alábbiak szerint:

Építtetőnek Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának OTP Banknál vezetett 11784009-15511001-10800007 sz. „fapótlási díj” alszámlájára **1.500.600 Ft, azaz Egymillió-ötszázezerhatszáz forintot kell befizetnie** a 142,5 cm törzsátmérőnek megfelelő mennyiségű fa pótlásaként. A befizetéskor a megjegyzés rovatban fel kell tüntetni a határozat számát. **A fakivágás időpontját a hatóságnak a fakivágást követő 8 munkanapon belül írásban kell bejelenteni.**

A befizetés határideje: a fakivágás időpontjától számított 30 nap

Megmaradó fák védelme

Az építkezés során a megmaradó, de a földmunkák 0 - 4 méteres sávjába eső fák védelmét a helyszínen kalodázással kell megoldani, a fák védelméről az építkezőnek kell gondoskodnia.

Zöldfelület kialakítás

A Kertépítészeti Engedélyezési Tervben szereplő zöldfelület kialakítását elfogadom. A zöldfelület kialakítását az I-XI/K-9 építési övezeti előírásnak megfelelően kell biztosítani olyan módon, hogy a biológiailag aktív zöldfelület mértéke minimálisan a telek területének 35 %-a legyen. A nem szilárd burkolattal ellátott zöldfelületek aránya nem haladhatja meg a teljes zöldfelület nagyságának 1/3-át.

Az ingatlan területét az építkezés befejezését követően kertészetileg rendezni kell, a zöldfelületet teljes értékű zöldfelületként kell kialakítani.

A zöldfelület kialakítása, a környezet rendezése a Kertépítészeti Engedélyezési Tervben foglaltaknak megfelelően történjen.

Amennyiben a környezetalakítás során a Kertépítészeti Engedélyezési Tervben szereplő zöldfelület kialakításától eltérnek, a használatbavételi engedély kérelem benyújtásának időpontjáig Megvalósulási Tervet kell benyújtani.

A zöldfelület kialakításának elvégzésére megállapított teljesítési határidő:

Használatbavételi engedély kérelem benyújtása

Az építési munkát csak a határozat jogerőre emelkedése és végrehajthatóvá válása után, az engedélyezési záradékkal ellátott helyszínrajz és műszaki terv 1 példányának kézhezvételét követően szabad elkezdni.

Az építési munka megkezdésével kapcsolatos bejelentési kötelezettségek:

Az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló jogszabály szerint számított **50 millió forint** számított építményértéket meghaladó, illetve a közbeszerzési törvény hatálya alá tartozó, az építetetői fedezetkezelés hatálya alá eső kivitelezés megkezdését *az építőipari kivitelezési tevékenységről, az építési naplóról és a kivitelezési dokumentáció tartalmáról* szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 4. melléklete szerinti tartalommal építetetőnek be kell jelentenie az **építésfelügyeleti hatóságnak**.

Ezen adatoknak az építésfelügyeleti hatósághoz történő bejelentésével egyidejűleg az építetető az építés helye szerint illetékes APEH-nek köteles bejelenteni az építési tevékenységre vonatkozó teljes kivitelezési értéket (szerződéses érték), az építés helyszínének címét és helyrajzi számát.

Az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló jogszabály szerint számított, **50 millió forint** számított építményértéket nem meghaladó, illetve a közbeszerzési törvény hatálya alá nem tartozó, az építetetői fedezetkezelés hatálya alá nem eső kivitelezés megkezdését és az építési napló megnyitásának napját a kivitelezés megkezdését követő 5 munkanapon belül *az építőipari kivitelezési tevékenységről, az építési naplóról és a kivitelezési dokumentáció tartalmáról* szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 6. melléklete szerinti tartalommal építetetőnek be kell jelentenie az **építésfelügyeleti hatóságnak**.

Az adatbejelentést elektronikus úton tehetik meg a hivatal honlapján www.kmrkh.hu az E-ügyintézés-Ügyféltanácsadó-Építkezéskezdés bejelentés menüpontban.

Amennyiben az építési tevékenységet fenti bejelentés nélkül kezdték meg, úgy az építési tevékenység végzését az építésügyi vagy az építés-felügyeleti hatóság megtilthatja.

Figyelmeztetem építetetőt, hogy az építőipari kivitelezési tevékenység fedezete és a kivitelező által nyújtott biztosíték célhoz kötött felhasználásának biztosítása érdekében építetetői fedezetkezelő működik közre a Kbt. hatálya alá tartozó, 90 millió forint értékhatárt elérő vagy meghaladó építési beruházás, illetve a Kbt. hatálya alá nem tartozó, de a Kbt. szerinti közösségi értékhatárt elérő vagy azt meghaladó (az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló jogszabály szerint számítva) értékű építőipari kivitelezési tevékenység esetén. Ezen esetekben építetető köteles az építetetői fedezetkezelővel írásban jogszabályban meghatározott tartalmú fedezetkezelői szerződést kötni.

Felhívom építetető figyelmét, hogy az építésügyi hatósági ellenőrzés, illetve annak elmaradása nem mentesíti az ingatlan tulajdonosát (kezelőjét, használóját), illetőleg az építetetőt, valamint a kivitelezőt a jogszabály alapján egyébként fennálló kötelezettségei alól.

Az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez a külön jogszabályban előírtak szerint kivitelezési dokumentációt kell készíteni.

Építetető az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően, a **használatbavételi engedély kézhezvételét követő 30 napon belül (de legkésőbb a kikötések teljesítésekor)** – a külön jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén –

köteles elkészíteni az **építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt építési hulladék nyilvántartó lapot**, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet a **környezetvédelmi hatósághoz kell benyújtania**.

Az építési munkát csak az építésügyi szabályok előírásainak, továbbá az e határozattal engedélyezett helyszínrajznak és műszaki terveknek megfelelően szabad végezni.

Az ideiglenes építményeket a használatbavételi engedély megkéréséig minden kártalanítási igény nélkül el kell bontani.

Az engedélyezett helyszínrajztól és műszaki tervektől való eltéréshez - jogszabályban meghatározott kivétellel - külön előzetes engedélyem szükséges.

Az építési engedély a jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napjától számított két év elteltével érvényét veszti, kivéve, ha az építési tevékenységet ez alatt megkezdték és az építés megkezdésétől számított öt éven belül az építmény használatbavételi engedély megadására alkalmassá válik.

Az építtető az engedély érvényességi idejének lejárta előtt kérheti a meghosszabbítást.

Az engedély egy-egy évvel mindaddig hosszabbítható, amíg az engedély megadásakor fennálló szabályok vagy kötelező hatósági előírások nem változnak.

Az építési engedély az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönti el és nem mentesít az építési munka végzésével kapcsolatban esetleg szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól.

Építtető csak a jogerős építési engedély alapján, az engedély érvényességének időtartama alatt, továbbá a saját felelősségére és veszélyére, - a birtokos birtokának megfosztása, vagy birtokának zavarása nélkül - építkézhet.

Az építési engedélyt építtető jogutódja csak akkor használhatja fel, ha a jogutódlást hatóságomnak előzetesen bejelentette.

Az építési munka befejezését követő 15 napon belül hatóságomtól használatbavételi engedélyt kell kérni a szükséges mellékletekkel együtt.

A közterület igénybevételére előzetesen engedélyt kell kérni.

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

Az építkezéshez szükséges faanyag csak tartósítva vagy fertőtlenítvé kerülhet felhasználásra.

A beépítetlen területet kertészetileg rendezni kell.

A telek, terület csapadékvíz-elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületen kárt (átázást, kimosást, korróziót stb.) ne okozzon, és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza.

A csapadékvíz a telken belül elszivárogtatható, ha ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

Tájékoztatom az érintett ügyfeleket arról, hogy a jogorvoslatra nyitva álló idő alatt az engedélyezés tárgyát dokumentáló építészeti-műszaki dokumentációba a Budapest Főváros XI. ker. Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Építési Osztályán, ügyfélfogadási időben tekinthetnek be.

E határozat ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a **Közép-Magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatalhoz címzett** (1052 Budapest, Városház u. 7.) fellebbezéssel lehet élni. A fellebbezés **30.000,- Ft** illetékköteles, amelyet a Budapest Főváros XI. ker. Önkormányzat Polgármesteri Hivatalánál kell benyújtani. A fellebbezés és a fellebbezési illeték jelenleg elektronikus úton nem nyújtható be.

INDOKOLÁS

Az Albert-Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Kft. építési engedély iránti kérelemmel fordult hatóságomhoz, a Budapest, XI. ker. Mezőkövesd út, 43567/5 hrsz. alatti ingatlanon 4 ütemben létesítendő - 190 lakást, 4 üzletet és a pinceszinten teremgarázst magába foglaló - lakóépület építésére vonatkozóan.

Tárgyi ingatlan a Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat 37/2004. (VII. 26.) XI. ÖK számú rendelete (KSZT) szerint Albertfalva városközpont közepes intenzitású, szabadon álló beépítésű intézményterület, „I-XI/K-9” építési övezetben helyezkedik el. A tervezett épület paraméterei megfelelnek az övezeti előírásoknak.

A benyújtott tervdokumentáció megfelel *a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról* szóló 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 5. melléklet I. és III. fejezetében foglaltaknak, a kérelem szükséges mellékletei a 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet 28. § (5) bekezdésében előírtakat kielégítik és a rendelkező részben tett kikötésekkel megfelelnek *a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályozásról* szóló 47/1998. (X. 15.) Fővárosi Közgyűlés sz. rendelet (BVKSz), *az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (OTÉK) valamint *a Budapest XI. ker. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról* szóló 34/2003. (X. 21.) XI. ÖK sz. rendelet vonatkozó előírásainak, ezért az építési engedélyt *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 34. § (1) bekezdése és a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 28. §-a alapján megadtam.

A kikötéseket az 1997. évi LXXVIII. tv. 34. § (2) bekezdése és a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 21. § (1) bek. a) pontja alapján tettem.

Az épület rendeltetése, a beépítés mértéke és módja a meglévő környezethez igazodik.

Az 1997. évi LXXVIII. tv. 34. § (3) bekezdése és a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 9. § szerint helyszíni szemlén ellenőriztem az engedély megadásához szükséges feltételeket, s azokat az előírt kikötések teljesítése esetén rendben levőnek találtam.

Az építési munkák megkezdésével kapcsolatos építetói kötelezettségekről szóló tájékoztatásom *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 39/A. § (4) bekezdés,

valamint az építőipari kivitelezési tevékenységről, az építési naplóról és a kivitelezési dokumentáció tartalmáról szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 29. és 30. § rendelkezésein alapul.

Az építési hulladék kezelésével kapcsolatos kikötéseket a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 38. § (5) bek. e) pontja alapján tettem.

A kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges kivitelezési dokumentáció készítését a 290/2007. (X.31.) Korm. sz. rendelet 16. § alapján írtam elő.

A Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. Rendelet (a továbbiakban: BVKSZ) 26. § (3) bek. értelmében a lakóterületi telkek zöldfelületeinek minden 100 m²-e után legalább 1 db környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni, kivéve ha az előírások a terepszint alatti 100%-os beépítési mértéket lehetővé teszik.

A kérelemben szereplő fák kivágásáról és pótlásáról a 34/2003. (X. 21.) XI. ÖK rendelete a Budapest XI. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (a továbbiakban: KVSZ) 20.§-ában foglaltak alapján határoztam.

A KVSZ 20.§ (1) bekezdése alapján az építkezés miatt kivágásra kerülő fák össz törzsátmérőjének másfélszerese pótlandó. Ez azt jelenti, hogy $\emptyset 471 \text{ cm} \times 1,5 \text{ cm} = 706,5 \text{ cm}$ törzsátmérőjű fa kötelezően pótlandó.

18 db többször iskolázott, **14/16-os törzskörméretű** (97,2 cm összes törzsátmérőjű), lomblevelű díszfa ültetésével, valamint 609,3 cm össz törzsátmérőjű fa pénzbeli megváltásával e feltétel, valamint a BVKSZ 26. § (3) bek. szerinti feltétel egyben teljesül.

A KVSZ 20.§ (1) bekezdése alapján az építkezés miatt közterületen kivágásra kerülő fák össz törzsátmérőjének másfélszerese pótlandó. Ez azt jelenti, hogy $\emptyset 95 \text{ cm} \times 1,5 \text{ cm} = 142,5 \text{ cm}$ törzsátmérőjű fa kötelezően pótlandó. A 124,5 cm össz törzsátmérőjű fa pénzbeli megváltásával e feltétel teljesül.

Pénzbeli megváltás összegének számítása az ingatlanon belül kivágandó fák esetén:

Pénzben pótlandó törzsátmérő: 609,3 cm

A pénzbeli pótlás számításánál érvényes 3,5 cm törzsátmérőjű faiskolai fa ültetési költséggel növelt átlagára: 36 600 Ft.

$609,3 \text{ cm} / 3,5 \text{ cm} = 174,09$ (amely kerekítve 174 db, egyenként 3,5 cm törzsátmérőjű, 10/12-es méretű, min. 2xi-kétszer iskolázott fának felel meg)

Pénzbeli megváltás összege: $174 \times 36.600 \text{ Ft} = 6.368.400 \text{ Ft}$ (hatmillió-háromszázhatvannyolcezer-négyszáz forint)

Pénzbeli megváltás összegének számítása a közterületen kivágandó fák esetén:

Pénzben pótlandó törzsátmérő: 142,5 cm

A pénzbeli pótlás számításánál érvényes 3,5 cm törzsátmérőjű faiskolai fa ültetési költséggel növelt átlagára: 36 600 Ft.

$142,53 \text{ cm} / 3,5 \text{ cm} = 40,71$ (amely kerekítve 41 db, egyenként 3,5 cm törzsátmérőjű, 10/12-es méretű, min. 2xi-kétszer iskolázott fának felel meg)

Pénzbeli megváltás összege: $41 \times 36.600 \text{ Ft} = 1.500.600 \text{ Ft}$ (Egytmillió-ötszázezer-hatszáz forint)

A KVSZ 20. § (5) bek. kimondja, hogy a pénzbeli megváltás mértékének meghatározásánál az előző évben az Önkormányzat által közterületen elültetett a 10/12 cm törzskörméretű legalább kétszer iskolázott faiskolai áru ültetési költséggel növelt – az önkormányzat által minden év március 1-ig helyben szokásos módon közzétett - évi átlagárát kell alapul venni.

Az építető kertépítész tervezője 2009. november 17-én kelt VIII-2263-2/2009. sz. hiánypótlási felhívásomnak eleget tett, nyilatkozatában pontosította a közterületen kivágandó fák számát, mely hiánypótló nyilatkozat alapján döntöttem.

A gyümölcsfa kivágásának tudomásul vétele a BVKSZ 15.§ (4) bekezdésén alapul.

A megmaradó, de a földmunkák 0 - 4 méteres sávjába eső fák védelméről a KVSZ 20.§ (2) bekezdése rendelkezik.

A Kertépítészeti Engedélyezési Tervben szereplő zöldfelületi kimutatás megfelel a Kerületi Szabályozási Terv (a továbbiakban: KSZT) I-XI/K-9 övezeti előírásának, mely alapján a zöldfelület legkisebb mértéke 35 %.

A KSZT 22. § (2) bek. értelmében a telken belül előírt zöldfelületet teljes értékű zöldfelületként kell kialakítani.

A BVKSZ 3. § (5) bek. kimondja, hogy a kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a növényzettel fedett terület alatt a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyepvel, cserjékkel, fákkal betelepített beépítetlen terület sík vetülete értendő, ahol a nem szilárd burkolattal (pl. kavicsburkolat, homok stb.) ellátott felület nem haladhatja meg a számított zöldfelület 1/3-át.

Az XI-XXII. kerületi ÁNTSZ a 2009. augusztus 17-én kelt, 5604-2/2009. T. sz., a Fővárosi Tűzoltóparancsnokság, Budai Tűzmegeelőzési Régió a 2009. szeptember 03-án kelt, XI-SZ/650-2/2009. sz., a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség a 2009. szeptember 29-én kelt, KTVF: 48365-2/2009. sz., a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Közép-magyarországi Iroda 2009. augusztus 17-én kelt, 460/6056/001/2009 sz., a Magyar Kereskedelmi Engedélyezési Hivatal Budapesti Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatóság a 2009. augusztus 14-én kelt, 7402/2009/MU sz. szakvéleményében az építési engedély kiadásához hozzájárult, továbbá a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Közlekedési Ügyosztály forgalomtechnikai szempontból kifogást nem emelt.

A XI-XXII. ker. ÁNTSZ 5604-2/2009.T sz., 2009. augusztus 17-én kelt szakhatósági hozzájárulás megadásánál az alábbi jogszabályok voltak irányadók:

- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)
- 38/1995. (IV. 15.) Korm. rendelet a közműves ivóvízellátásról és a közműves szennyvízelvezetésről
- 201/2001 (X. 25.) Korm. rendelet z ivóvíz minőségű víz követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről
- 63/2004.(VII.26.) ESzCsM. rendelet 3. és 4. §-ai a OH₂-300 GH₂ közötti frekvenciatartományú elektromos, mágneses és elektromágneses terek lakosságra vonatkozó határértékeiről

A Fővárosi Tűzoltóparancsnokság Budai Tűzmegeelőzési Régió XI-SZ/650-2/2009 sz., 2009. szeptember 03-án kelt szakhatósági hozzájárulás indokolása:

- ad/1. A rendeltetésszerű és tűzvédelmi szempontból biztonságos használatra való alkalmasság megállapítása, továbbá a tűzvédelmi követelmények érvényesítése érdekében szükséges az iratok bemutatása.
- ad/2. A mértékadó tűzszakasz terület figyelembevételével meghatározott tűzoltóvíz biztosításának ellenőrzése érdekében szükséges a dokumentum bemutatása.
- ad/3. A tüztávolságot a módosított 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 36. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a 9/2008. (II. 22.) ÖTM rendelet 5. rész I/6 fejezet 1.7. pontja alapján az alábbiak szerint határoztam meg:
 Építmény (homlokzat) magasság: *többszintes* (0,8), homlokzatra nyíló helyiségek funkciója: *lakás és lakáson belüli helyiségek* (0,9), elsődleges épületszerkezeti elemek: II. (0,8), tűzveszélyességi osztályba sorolás: „D” (0,9), rendeltetés: *lakó* (0,9).
 A többszintes lakóépület esetében 3 és 12 méter közötti a szükséges tüztávolság. Esetünkben: 3 méter, $12 \times 0,8 \times 0,8 \times 0,9 \times 0,9 \times 0,9 = 5,60$ méter.

A Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség KTVF:48365-2/2008. sz., 2009. szeptember 29-én kelt szakhatósági hozzájárulás indokolása:

A Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséghez (a továbbiakban: Felügyelőség) 2009. augusztus 19. napján érkezett a Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatal szakhatósági megkeresése.

A megkereséshez csatolt 2009. július 7.-én kelt építési engedélyezési tervdokumentációt átvizsgáltam.

Az engedélyes tervdokumentáció szerint egyszintes teremgarázst is kialakítanak. A tervezett ÉME engedélyes Purator Sepurátor típusú olajfogó - a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 3. § (12) bekezdése szerint - a Felügyelőség hozzájárulása nélkül beépíthető, használatba vehető és üzemeltethető. A keletkezett szennyvizeket, valamint csapadékvizet a jövőben létesítendő elválasztott rendszerű közcatornába tervezik bekötni.

Az ügy vizsgálata során megállapítottam, hogy a tárgyi ingatlanon elválasztott rendszerű csatorna kiépítését tervezik. A Fővárosi Önkormányzat Mezőköves utcai szennyvízcsatorna létesítését legkésőbb 2010 december 31-ig tervezi megépíttetni.

Továbbá megállapítást nyert, hogy a területen az ELMŰ alállomáshoz kapcsolódóan kármentesítési eljárás van folyamatban. A tárgyi 43567/5 hrsz. alatti terület a kármentesítéssel érintett 43567/3 hrsz.-ú ingatlan megosztásából jött létre.

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet (továbbiakban: favR.) 8. § c) pontja értelmében „a felszín alatti vizek jó állapotának biztosítása érdekében tevékenység csak úgy végezhető, hogy hosszú távon se veszélyeztesse a felszín alatti vizek jó állapotát, a környezeti célkitűzések teljesülését”.

A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 9. § (1) szerint: a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó

létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- vagy rezgésterhelés feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek.

A hatáskörömbbe utalt kérdések tekintetében a rendelkezésemre álló dokumentációt elbírálva megállapítottam, hogy a vonatkozó jogszabályi előírások, valamint kikötéseim betartásával az építési tevékenység környezetvédelmi, természetvédelmi, illetve vízügyi érdeket nem sért, ezért szakhatósági hozzájárulásomat megadtam.

Kikötéseimet a fenti jogszabályokon túlmenően a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet, valamint az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007 (XII. 13.) ÖTM rendelet alapján adtam meg.

Felhívom az engedélyes figyelmét a következőkre:

1. *A terület szennyeződés érzékenysége a favR 7. §-a és a 2. számú melléklete alapján felszíni alatti víz állapota szempontjából érzékeny terület.*
2. *A területen folytatott tevékenység végzése során a kockázatos anyagokkal kapcsolatban be kell tartani a favR. előírásait, és fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy az építési munkák során a földtani közeg, illetve a felszín alatti víz ne szennyeződjön.*

Szakhatósági állásfoglalásomat az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 6. sz. melléklet 9. pontja, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 44. § (1) bekezdése, és a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 347/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet alapján adtam meg.

A Ket. 45. § (2) bekezdése értelmében a szakhatósági állásfoglalás ellen külön fellebbezésnek nincs helye.

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Közép-magyarországi Iroda 460/6056/001/2009 sz., 2009.augusztus 17-én kelt szakhatósági hozzájárulás indokolása:

Az érintett terület A kulturális örökség védelméről szóló többször módosított 2001. évi LXIV. Törvény (Kövt.) 7. § (20) pontja szerint régészeti lelőhely, mely Hivatalunk nyilvántartásában 15000-es azonosító számon szerepel. Ezért a régészeti örökség védelme érdekében a tervezett beruházás csak a régészeti feltárás elvégzése után kezdhető meg.

A régészeti szakfeladatok elvégzésére A régészeti lelőhelyek feltárásának, illetve régészeti lelőhely, lelet megtalálója anyagi elismerésének részletes szabályairól szóló 21/2007. (III. 26.) NKÖM rendelettel módosított 18/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet 2. §-a szerint – mivel a tervezett beruházás mértéke meghaladja a nettó 0,5 milliárd forint értéket – a Kulturális Örökségvédelmi Szakszolgálat (1036 Budapest, Dugovics Titusz tér 13-17.) jogosult ásatási engedély birtokában a beruházó költségére (a kötv.) 19. § (3) pontja.

