



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/ETDR-EP/15820-20/2023

ÉTDR ügyazonosító: 202300079241

ÉTDR iratazonosító: IR-000532212/2023

Ügyintéző: Szenté-Kálmán Krisztina

Telefon: 06-26-785-067

E-mail: kalman.krisztina@pest.gov.hu

Tárgy: Közösségi és mosdó épületegyüttes építési engedély

Hivatkozási szám: -

Mellékletek: Építési engedélyezési tervdokumentáció (ÉTDR rendszerben)

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ÉTDR ügyazonosító, vagy ügyiratszámunkra!

Ügyfél: Szigetmonostor Község Önkormányzata (2015 Szigetmonostor, Fő út 26.)

Tárgy ingatlan: 2015 Szigetmonostor, 2802 hrsz.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Hivatal) építésügyi hatósági hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozom:

H A T Á R O Z A T

**Szigetmonostor Község Önkormányzata** (2015 Szigetmonostor, Fő út 26. képviselő: Molnár Zsolt polgármester) kérelmére a **Szigetmonostor, 2802 hrsz.** alatti ingatlanon **közösségi és mosdó épületegyüttes építésére** a kérelemhez csatolt tervdokumentáció alapján **az építési engedélyt megadom.**

ÉTDR ügyazonosító: 202300079241

Iratazonosító: IR-000532212/2023

Építési tevékenység rövid leírása:

A Jövő erdeje program keretében közösségi és mosdóépület együttes kerül kialakításra. A közösségi „pajta” épület oldal falai nyitott kialakításúak. A fedett-nyitott közösségi tér északi lehatárolását, a Martinovics utca felőli oldalán, alacsony mellvédfal épül. Az épület park felőli déli homlokzatához oszlopokon álló pergola kapcsolódik, melyre árnyékot adó növényzet kerül felfuttatásra. A pergola alkot kapcsolatot a két épület között. Az mosdó épület akadálymentes kialakítású vizes helyiségei falazott szerkezettel határoltak, belső falburkolatuk csempézett. Ezzel szemben az épület északi felében könnyűszerkezetes jellegű tároló helyiség kerül kialakításra, melyben a rendezvények alkalmával használatos bútorokat és egyéb felszereléseket tárolnak. Az épületek alapozása sávalappal merevített lemezalap, fedése nyeregteretűvel, hagyományos ácsszerkezettel és natúr cseréppel történik. Az épületet csak időszakosan használják, nyári illetve átmeneti időszakban és rendezvények esetén. Nem huzamos tartózkodású az épület, fűtéssel nem rendelkezik. Külső térben kiselemes térkő burkolat készül.

Önálló rendeltetési egység száma, és megnevezése: **Közösségi és mosdó épületet tartalmazó épületegyüttes.**

**HELYISÉGLISTA:**

**Közösségi Pajta épület:**

Fedett nyitott közösségi tér	44,85	m <sup>2</sup>
------------------------------	-------	----------------

**Mosdó épület:**

Előtér	4,50	m <sup>2</sup>
Mozgássérült és női wc	5,25	m <sup>2</sup>
Férfi wc	4,65	m <sup>2</sup>
Tároló	2,19	m <sup>2</sup>

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály  
Építésügyi Osztály 7

2000 Szentendre, Városház tér 4. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270

Tel: 06-26-785-067, KRID: 267343117

E-mail: [epites.szentendre@pest.gov.hu](mailto:epites.szentendre@pest.gov.hu) Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/> pest

Tároló	6,15	m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>	<b>67,59</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
+ pergolával fedett közösségi tér	45,00	m <sup>2</sup>
<b>Az épületegyüttes összes hasznos alapterülete:</b>	<b>67,59</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Az épület tervezői: Építész: Benke László É13-1129  
Tartószerkezet: Palotai Ferenc TT13-10097  
Épületgépészet: Simon László G19-01021  
Tájtervező: Gacsályiné Rédei Erika K13-1412

**Szigetmonostor Község Önkormányzat Polgármestere I/150-8/2023 számú településképi hozzájárulása:**

„Szigetmonostor Község Önkormányzata (2015 Szigetmonostor, Fő u.26.) kérelmező által 2023. augusztus 29. napján benyújtott, 2015 szigetmonostor, Árpád út Piac út – Martinovics utca Hrsz 032/15 (belterületbe vonást követően 2802 hrsz.) ingatlanon közösségi és mosdó épületegyüttesre vonatkozó, településképi véleményezési dokumentáció szerint tervezett tevékenység engedélyezését

kikötés nélkül javasolom.

Felhívom a figyelmét arra, hogy a Korm. rendelet 22.§ (8) bekezdése alapján a településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.”

**Az építési engedélyezési eljárásban közreműködő szakhatóságok szakhatósági állásfoglalása és a felmerült szakkérdésekben közreműködő hatóságok szakvéleményei a következők:**

**A Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály PE/06/KTF/61298-2/2023. számú szakkérdésben adott szakvéleménye a következő:**

„Tárgyi ügyben küldött, fentiekben hivatkozott számú megkeresésére a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2022. (XII. 21.) MVM utasítás 24-26. §-ai és a vonatkozó szakági rendelet alapján Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya (a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság) az alábbi szakvéleményt adja:

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet] 11/A. §-a, valamint a 6. számú melléklet III. számú táblázatának 6-11. pontjaiban meghatározott természetvédelmi és környezetvédelmi szakkérdések vizsgálata alapján a Szigetmonostor Község Önkormányzata (2015 Szigetmonostor, Fő út 26.) részére a Szigetmonostor, 032/15 hrsz. alatti ingatlanon létesítendő közösségi és mosdó épület építési engedélyének kiadásához hozzájárulok, a következő kikötésekkel:

1. A létesítmény tájba illesztéséhez szükséges környezetrendezés során termőhelyhonos és őshonos fa és cserjefajok alkalmazását kell előtérbe helyezni.
2. A létesítmény tájba illesztéséről gondoskodni kell az épületek egybefüggő nagyfelületeinek (tető, oldalfalak) tompa színekkel történő kialakításával.
3. A beruházás során védett-, fokozottan védett fajok egyedei nem károsodhatnak.
4. A tervezett építés során keletkező ideiglenesen nyitott gödrökbe és árkokba bekerült, csapdázódott védett állatokat (kisemlősök, kételtűek, hüllők stb.) naponta és betemetés előtt ki kell menteni és megfelelő helyen szabadon kell engedni.
5. A kivitelezési munkafolyamatok során az elérhető legjobb technikán alapuló műszaki intézkedések végrehajtásával az építetőnek megfelelő intézkedéseket kell tennie a diffúz levegőterhelés minimalizálása érdekében (porfogó háló alkalmazása, szükség esetén locsolás)
6. Az építési hulladék elszállítását zárt konténerben vagy kiporzást és kiszóródást megakadályozó szállítójárművel, levegőterhelést kizáró módon kell végezni.
7. A diffúz levegőterhelés elkerülése érdekében a munkaterület, illetve a szállítási útvonalak rendszeres tisztántartásáról gondoskodni kell.
8. A használatbavételi engedély iránti kérelemmel együtt be kell nyújtani az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet] 13. § (3) bekezdésének j) pontja szerinti felelős műszaki vezető nyilatkozatát.”

**A Pest Vármegyei Kormányhivatal Szentendrei Járási Hivatal Népegészségügyi Osztály PE-14/NEO/02597-3/2023. számú szakkérdésben adott szakvéleménye a következő:**

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 7. megkeresése alapján a Szigetmonostor Község Önkormányzata (2015 Szigetmonostor, Fő út 26.) által a Pest Vármegyei Kormányhivatalhoz a 2015 Szigetmonostor 032/15 hrsz. alatti ingatlanon közösségi és mosdó épületegyüttes építési engedélyre ügyében benyújtott kérelem vonatkozásában

szakkérdésben állásfoglalást

terjeszték elő:

A népegészségügyi feladatkörében eljáró Pest Vármegyei Kormányhivatal Szentendrei Járási Hivatal Népegészségügyi Osztálya a hatáskörébe tartozó szakkérdéseket megvizsgálta.

Eljárásom során az alábbiakat állapítottam meg:

A kérelem népegészségügyi szempontból engedélyezhető, az alábbi feltétellel:

- a létesítmény használatbavételének feltétele, annak akkreditált laboratórium eredménnyel (akkreditált mintavétellel) történő igazolása, hogy a vize ivóvíz minőségű.”

**Az építési engedély kiadásához a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály 35100/13569/2023. számú szakhatósági állásfoglalásban az alábbi kikötéssel járult hozzá:**

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 7 (2000 Szentendre, Városház tér 4.; a továbbiakban: Kérelmező hatóság) szakhatósági megkeresésére a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (a továbbiakban: FKI-KHO) az alábbi szakhatósági állásfoglalást adja:

A Szigetmonostor Község Önkormányzata (2015 Szigetmonostor, Fő út 26.; a továbbiakban: kérelmező) kérelmére Szigetmonostor, 032/15 helyrajzi számú ingatlanon épülő közösségi és mosdó épületegyüttes építési engedélyezéséhez

vízügyi és vízvédelmi szempontból az alábbi kikötésekkel hozzájárulok:

1. Az építést úgy kell végezni, hogy a felszín alatti víz, földtani közeg állapotában a tevékenység ne okozzon (B) szennyezettségi határértékeket meghaladó minőség romlást.
2. Az építés során fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a földtani közeg és a felszín alatti víz ne szennyeződjön.
3. A munkálatok során csak olyan anyagok használhatók fel, melyek a felszín alatti vizeket nem károsítják. A tereprendezés során csak bizonyítottan szennyeződésmentes, a fedőképződménnyel megegyező szemcseméretű föld használható, építési törmelék használata tilos.
4. Az építési munkák során felhasznált talaj, illetve töltőanyag talajmechanikai tulajdonságai mellett azok szennyezettségét is meg kell vizsgálni. Csak olyan anyagok használhatók fel, melyek a földtani közeget, a felszín alatti vizeket nem károsítják.
5. A tevékenység során üzemeltetett gépek esetében a biztonsági előírásokat be kell tartani, az üzemanyag, kenőanyag elfolyásokat, és ezáltal a felszíni és felszín alatti vizek szennyezését meg kell akadályozni. Vízbázisvédelmi területen a munkagépek karbantartása, üzemanyaggal és kenőanyaggal való feltöltése tilos, a hibaelhárítás miatti szerelési munkálatok csak a legszükségesebbekre korlátozódhatnak kármentő tálca alkalmazásával.
6. A munkaterületen esetlegesen elfolyó szennyezőanyagot haladéktalanul fel kell itatni, össze kell gyűjteni és a felszín alatti vizek szennyeződhetőségének kizárására alkalmas gyűjtőedényben kell tárolni az elszállításig.
7. A tevékenység során esetlegesen bekövetkező káreseményt (havária), a felszíni, felszín alatti víz, vagy a földtani közeg szennyeződését telefonon azonnal, írásban legkésőbb a következő napon az FKI-KHO-ra be kell jelenteni, és a kárelhárítást a vonatkozó jogszabályok előírásait követve kell elvégezni.
8. Felszín alatti vízbázisok vízbázisvédelmi védőövezetén és védőidomában csak olyan tevékenység végezhető, amely a kitermelés előtt álló vagy a már kitermelt víz minőségét, mennyiségét, valamint a vízkitermelési folyamatot nem veszélyezteti.
9. A vízbázissal érintett területrészekben a tevékenységgel kapcsolatban be kell tartani a vonatkozó jogszabály előírásait. Hidrogeológiai védőövezetben tevékenység úgy végezhető, hogy annak következtében:
  - a vízkészlet természetes védeltsége ne csökkenjen, vagy ne növekedjen a környezet sérülékenysége,
  - a vízkészletbe 6 hónapon belül le nem bomló károsító anyag ne kerüljön,

- olyan lebomló anyag ne jusson a vízkészletbe, amelynek mennyisége, jellege vagy bomlásterméke a felszín alatti víz minőségének károsodását okozza.

10. Szikkasztásra csak tiszta, szennyeződésmentes csapadékvíz kerülhet.

11. A használatbavételi engedély kérelemhez csatolni kell

- a műszaki átadás-átvételi eljáráson felvett jegyzőkönyvet,
- a vízi közmű üzemeltetők használatbavételhez hozzájáruló nyilatkozatát.

Egyidejűleg megállapítom, hogy az igazgatási szolgáltatási díj mértéke 14.000 Ft, amely megfizetésre került. A szakhatóság döntése az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”

#### **Az építési engedély további feltételei:**

- **A Jövő erdeje program során tárgyi ingatlanon kialakítandó további építmények (Fitness park, Workout edzőhely, Kötélpálya, Játsszótér, Futópálya) kialakítása jelen engedélynek nem tárgya. Ezek telepítésére és üzemeltetésére vonatkozó egyéb engedélyek megkérése alól nem mentesít.**
- Az építési engedély a véglegessé válásának napjától számított négy évig hatályos. A hatályossága alatt, ha az építési tevékenységet – az építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdtek, akkor az építési tevékenység megkezdésétől számított hat éven belül az építménynek használatbavételi engedély megadására vagy használatbavétel tudomásulvételére alkalmassá kell válnia;
- a 2015. december 31-ét követően benyújtott, az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet hatálya alá eső új és nem közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű épületre vonatkozó kérelem esetén 2024. június 30-ig az épületnek rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban kell lennie, valamint az építésügyi hatóság használatbavételi engedélyével vagy tudomásul vételével kell rendelkeznie.

Az eljárás során eljárási költség nem merült fel.

**A határozat a közléssel véglegessé válik, fellebbezésnek nincs helye.** A határozat ellen a közléstől számított 15 napon belül közigazgatási per indítható a Pest Megyei Kormányhivatalnál előterjesztett, de a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett keresetlevél benyújtásával. A keresetlevélben azonnali jogvédelem kérhető. Azonnali jogvédelem keretében a bíróságtól kérhető a halasztó hatály elrendelése. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható, és egyéb módon sem hatályosulhat.

Természetes személy a keresetlevelet elektronikus úton, vagy papír alapon is benyújthatja.

Az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény (a továbbiakban: Eüsztv.) 9. §-ában meghatározottak elektronikus úton nyújthatják be a keresetlevelet. A jogi képviselővel eljáró ügyfél csak elektronikus úton nyújthatja be a keresetlevelet.

Elektronikus úton a keresetet csak az IKR rendszeren keresztül lehet benyújtani, amely az alábbi elektronikus felületen található: <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu/client>.

Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben kérheti. Ha egyik fél sem kéri tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz.

A közigazgatási jogvita elbírálása iránti közigazgatási per illetéke 30.000 forint.

## **INDOKOLÁS**

Szigetmonostor Község Önkormányzata (2015 Szigetmonostor, Fő út 26. képviselő: Molnár Zsolt polgármester) kérelmező, a Szigetmonostor, 2802 hrsz. alatti ingatlanon közösségi és mosdó épületegyüttes építésére vonatkozó építési engedély iránti kérelmet nyújtott be Hivatalomhoz.

#### **Előzmény:**

Tárgyi ingatlanra vonatkozóan a PVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 11. a 18.349-2/2023. számú végeleges határozatban a 430.695/2023. számú ingatlan adatváltozást vezette át. Ebben a 666.191/2023. számú változási vázrajznak és Szigetmonostor Község Önkormányzat Képviselő-testületének 168/2023. (09.28.) Kt. határozata alapján a **Szigetmonostor külterület, 032/15 hrsz-ú, 1,0952 ha legelő művelési ágú ingatlan belterületbe csatolása megtörtént. A változás utáni állapota szerint tárgyi ingatlan adatai: Szigetmonostor belterület, 2802 hrsz, területe 1,0952 ha.**

A kérelmet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: 312. Kr. 18. § (1) bekezdése alapján megvizsgáltam, és alábbiakat állapítottam meg:

Az építési tevékenység megfelel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 18-19. §-ában és 31. § (1)-(5) bekezdéseiben előírt követelményeknek, az építési telek a helyi építési szabályzatnak megfelelően van kialakítva.

A benyújtott tervdokumentáció tartalma /- a hiánypótlást követően - / megfelel a 312. Kr. 8. melléklete előírásainak.

A dokumentáció építészeti-műszaki tervezői a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara névjegyzéke szerint jogosultak a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre.

A település Helyi Építési Szabályzatáról szóló Szigetmonostor Község Önkormányzatának 1/2018. (I.24.) rendelete (továbbiakban HÉSZ) alapján az ingatlan Ek-2 közjóléti rendeltetésű erdőterület övezetben található.

A HÉSZ 50.§ alapján az övezetben elsődlegesen oktatási-kutatási rendeltetésű erdők tartoznak, a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmény, valamint szabadtéri sporteszköz helyezhető el. A legnagyobb megengedett épületmagasság 6,0 m, a beépítettség mértéke legfeljebb 0,5%.

A benyújtott tervdokumentáció szerint: A tervezett épületegyüttes építési helyen belül helyezkedik el, a telek beépítettsége a tervezett építési tevékenységet követően 0,46 %, a zöldfelület telekhez viszonyított aránya 83,68 %, az épületmagasság 3,8 m, illetve 3,55 m. Az épület 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet szerinti számított értéke: 9.520.000 Ft. A tervezett épületegyüttes az övezeti előírásoknak megfelel, az építménnyel összefüggő tereprendezési munkálatok megvalósíthatók.

Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2017.(XII.18.) számú rendelet VIII. fejezet 35.§ (1) bekezdése szerint új építmény építésére, és meglévő építmény bővítésére, a településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárások esetén településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni, ezért az építetők településképi véleményezési eljárásban kérték az építési tevékenység engedélyezését.

A fentiek alapján, a határozat meghozatalánál figyelembe vettem Szigetmonostor Község Polgármesterének I/150-8/2023. számú településképi véleményét. A településképi vélemény indoklása:

*„Szigetmonostor Község Önkormányzata (2015 Szigetmonostor, Fő utca 26.) kérelmező által 2023.augusztus 29. napján a 2015 Szigetmonostor, Árpád út – Piac út – Martinovics utca Hrsz 032/15 (belterületbe vonást követően 2802 hrsz.) ingatlanon tervezett közösségi és mosdó épületegyüttesre vonatkozó településképi bejelentési eljárások, valamint a településképi kötelezés szabályairól szóló 1/2015. (II.19) számú rendelet alapján az eljárás során a településképi véleményezési dokumentációt áttekintettem, és az önkormányzati rendeletben meghatározott szempontokat vizsgálva megállapítottam, hogy:*

- 1. A tervzet megfelel helyi jellegnek, összhangban van az épített és természeti örökséggel.*
- 2. A tervzet megfelel a Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének a település Helyi Építési szabályairól szóló 1/2012. (XII.28) számú rendelet módosítás tervezett előírásainak.*
- 3. A tervzet megfelel a Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2017. (XII.18.) számú a településképi védelméről szóló rendelet előírásainak.*
- 4. Véleményem szerint, melyet a Főépítész véleményére alapozva adok: közösségi és mosdó épületegyüttes elfogadható településképi szempontból.”*

A szakkérdésben megkeresett hatóságok, és szakhatóságok állásfoglalásainak indoklása a következő:

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály PE/06/KTF/61298-2/2023. számú szakkérdésben adott szakvéleményének indoklása:

*„A vizsgált szakkérdések:*

*A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 2/A. § (1) bekezdése és (2) bekezdésének a) pontja szerint, a 13. számú melléklet szerinti adatlap alapján annak vizsgálata, hogy az építési tevékenység és az építményben folytatott tevékenység kapcsán jelentős környezeti hatások feltételezhetők-e.*

A tervezett tevékenység nem tartozik a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. számú melléklet III. számú táblázatának 11. pontja, A oszlopában felsoroltak alá.

A természet és a táj védelmére vonatkozó nemzeti és közösségi jogi követelményeknek való megfeleltetés kérdése:

A Szigetmonostor 032/15 hrsz.-ú külterületi ingatlan egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdés alapján ex lege védett területet nem érinti. Továbbá az építéssel érintett terület az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része, illetve a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetet sem érinti. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény a által lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetének az ingatlan nem része.

A Tvt. 7. § (2) bekezdés a) pontja alapján „Az épületek külterületi elhelyezése során gondoskodni kell a természeti értékek, a mesterséges környezet funkcionális és esztétikai összehangolásával történő tájba illesztéséről.”

A Tvt. 7. § (2) bekezdés c) pontja alapján „A település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére.”

A Tvt. 17. § (1) bekezdése alapján „A 8. § (1) bekezdés rendelkezéseinek megfelelően a vadon élő szervezetek élőhelyeinek, azok biológiai sokféleségének megóvása érdekében minden tevékenységet a természeti értékek és területek kíméletével kell végezni.”

A Tvt. 43. § (1) bekezdése alapján „Tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kínzása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy bűvőhelyeinek lerombolása, károsítása.”

A földtani közeg védelmére vonatkozó követelmények való megfelelés kérdése.

A tervezett tevékenység a felszín alatti vizek védelméről szóló kormányrendelet szerinti szennyező anyag elhelyezésével, a földtani közegbe történő közvetlen bevezetésével, a felszín alatti vízbe történő közvetett bevezetésével, a felszín alatti vízbe történő közvetlen bevezetésével nem jár, a felszíni vizekbe, illetve azok medrébe vízszennyezést okozó anyag juttatásával nem jár.

Az építmény zajkibocsátása, illetve a környezeti zaj-és rezgés elleni védelem követelményeinek való megfeleltetés kérdése.

Zaj- és rezgésvédelmi ügyekben a hatósági jogkört a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet] 4. §-a szabályozza.

A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése szerint a „Zaj- és rezgésvédelmi ügyekben az elsőfokú hatósági jogkört a – (3)-(4) bekezdésekben foglalt kivételekkel a települési önkormányzat jegyzője, a főváros esetében a kerületi önkormányzat jegyzője gyakorolja...” az 1. számú mellékletben felsorolt esetekben.

Az építési tevékenység a gazdasági tevékenységek statisztikai osztályozását alapul véve a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 1. számú mellékletének felsorolásában szerepel: „41 épületek építése”.

Üzemelés tekintetében megállapítottam, hogy zajkeltő berendezés telepítése nem tervezett.

Az építménybe tervezett tevékenység megfelel-e az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegővédelmi követelményeknek és előírásoknak.

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet] 36. § (1) bekezdése alapján, Környezetvédelmi Hatóság levegőtisztaság-védelmi hatáskörébe tartozó légszennyező pontforrás nem létesül.

Annak elbírálása, hogy milyen hulladék keletkezik és annak kezelése megfelel-e a hulladékgazdálkodási előírásoknak.

A hulladékgazdálkodási előírásoknak való megfelelés kizárólag a hulladék kezelésével kapcsolatos építmény esetén vizsgálendő szakkérdés.

Az építőipari kivitelezési tevékenység során keletkező hulladékok elhelyezését, továbbadását illetően a hulladékgazdálkodási előírásoknak való megfelelés ellenőrzése építésügyi engedélyezési eljárásban nem vizsgálendő szakkérdés.

Környezetvédelmi Hatóság hatósági jogkörében vizsgálhatja az építőipari kivitelezési tevékenység során keletkező, építési hulladékok jogszabályok szerinti kezelését, elhelyezését

Tájékoztatás: A használatbavételi engedély kérelem mellékleteként benyújtásra kerülő felelős műszaki vezető nyilatkozatának a vonatkozó szabályozás értelmében tartalmaznia kell, hogy az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyisége elérte-e az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM rendelet [a továbbiakban: 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM rendelet] 1. számú mellékletében előírt mértéket.

A felelős műszaki vezető nyilatkozatának arra is ki kell térni, hogy az építési-bontási hulladékokat az előírások szerint kezelték-e, illetve az építőipari kivitelezési tevékenység befejezéséig a munkaterületről – engedéllyel rendelkező szervezet által engedéllyel rendelkező kezelőnek – hasznosításra, illetve ártalmatlanításra elszállították.

Amennyiben a keletkezett hulladékok mennyisége elérte a 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM rendelet szerinti küszöbértéket, a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 5. számú melléklet szerinti építési/bontási hulladék nyilvántartó lapot, bontási hulladékok esetén a hulladék kezelését igazoló dokumentumokkal együtt be kell nyújtani Környezetvédelmi Hatósághoz.

A keletkező hulladékokat azonosító kód szerint be kell sorolni a hulladékjegyzékről szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet 2. melléklete szerint.

A keletkező hulladékok az adott hulladékfajtára érvényes hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező kezelőnek adhatók át (hasznosításra, ártalmatlanításra).

A keletkező veszélyes hulladékok gyűjtése, kezelése stb. során a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani.

A tevékenység során keletkező hulladékokkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségre vonatkozó előírásokat a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet tartalmazza.”

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Váci Járási Hivatal Népegészségügyi Osztály PE-14/NEO/02597-3/2023. számú szakkérdésben adott szakvéleményének indoklása:

„Szakkérdésben állásfoglalásom az alábbi jogszabályokon alapul:

- az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet;
- az országos a településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20) Korm. rendelet;
- az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény;
- a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet;
- az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet;
- a nemdohányzók védelméről és a dohánytermékek fogyasztásának, forgalmazásának egyes szabályairól szóló 1999. évi XLII. törvény.”

A határozat meghozatalánál figyelembe vettem a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály 35100/13569/2023. számú szakhatósági állásfoglalását. Kikötéseiről a rendelkező részben adtam tájékoztatást. A szakhatósági állásfoglalás indoklása:

„Kérelmező hatóság az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55. §-a alapján szakhatósági állásfoglalást kért FKI-KHO-tól tárgyi ügyben.

Az FKI-KHO által az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. 1. melléklet 4. táblázat 17. és 18. pontja alapján vízügyi és vízvédelmi szakhatósági hatáskörben vizsgálendő szakkérdések az alábbiak:

- annak elbírálása, hogy az építési tevékenység, illetve az építményben folytatott tevékenység a felszín alatti vizek és a felszíni vizek védelmére vonatkozó követelményeknek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e.
- annak elbírálása, hogy az építési tevékenység, illetve az építményben folytatott tevékenység az ivóvízbázis védelmére vonatkozó követelményeknek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e, továbbá annak elbírálása, hogy az építési tevékenység az árvíz és a jég levonulására, a mederfenntartásra milyen hatást gyakorol.

Az ÉTDR felületen elérhetővé tett tervdokumentáció és a rendelkezésemre álló adatok érdemi vizsgálatát követően, az alábbiak figyelembevételével, a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

A tárgyi ingatlanon közösségi- és mosdó épület kerül majd létesítésre. Az épület vízellátása és szennyvízelvezetése közműhálózatra csatlakozással lesz megoldva. A tetőfelületre hulló csapadékvíz telken belül elszikkad.

Tárgyi létesítmény a vízgazdálkodásról szóló 1995. 1. számú melléklet 12. (a) pontja alapján meghatározott nagyvízi medret, valamint a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet 1. § 11. pontja alapján meghatározott parti sávot nem érint.

A tárgyi terület érinti a Fővárosi Vízművek Zrt. (1138 Budapest, Váci út 182.) üzemeltetésében álló, 35100/16673-17/2022.ált. számú (vízikönyvi szám: D.2/1/305) határozattal kijelölt Pócsmegyeri vízbázis hidrogeológiai védőövezetének „B” zónáját.

A vízbázis védőidomok, védőterületek és védőövezetek igénybevételére vonatkozó korlátozásokat a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet] rendelet határozza meg.

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] 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 (B) szennyezettségi határértékeket a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet állapítja meg.

A felszín alatti vizek jó minőségi állapotának biztosítására vonatkozó előírás a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés b) és c) pontján alapul.

A 219/2004 (VII.21.) Korm. rendelet 19. § (1) bekezdése szerint az üzemeltető az általa 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 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően. Az igazgatási szolgáltatási díj a vízügyi és a vízvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 13/2015. (III. 31.) BM rendelet 2. számú melléklet 11. sorszámában meghatározott összeg.

A hatósági döntéshozatal a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet, a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet, a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet, a Vgtv., valamint a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény figyelembe vételével történt.

Szakhatósági állásfoglalásom az Ákr. 55. § (1) bekezdésén alapul.

Az önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 55. § (4) bekezdése zárja ki.

Az FKI-KHO feladat- és hatáskörét a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 223/2014. (IX.4.) Korm. rendelet] 10. § (1) bekezdés 2. pontja, valamint illetékességét a 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 2. pontja szabályozza.”

A benyújtott felvételek alapján, a benyújtott tervek tartalma megfelel a valóságnak, az építési munkát nem kezdték meg.

A benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció alapján és a fentiek figyelembevételével megállapítottam, hogy a tervezett építési tevékenység

- az engedélyem kikötéseinek teljesítése esetén megfelel az általános érvényű szakmai és a jogszabályokban meghatározott követelményeknek,
- az építészeti minőség- és értékvédelem jogszabályban meghatározott szempontjainak.

Az építmény megépítése, rendeltetése, használata, fenntartása nem okoz a környezetében olyan káros hatást, amely a terület rendeltetésének megfelelő és jogszabályban meghatározott mértéket meghaladná, az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztetné.



A használatbavételi engedély megkéréséig biztosítható az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságához szükséges járulékos építmények telken belüli elhelyezése, közlekedési hálózathoz való csatlakozás, a közműellátásnak az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletnek megfelelő kialakítása.

A tervezett építési tevékenységre az engedély a jogos köz- és magánérdek sérelme nélkül megadható.

Kikötéseimet a 312. Kr. 19. § (4) bekezdés d)-i) pontjai alapján írtam elő.

Az ügyféli kört az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 10. §-a, és a 312. Kr. 4. § (1)-(3) bekezdései alapján állapítottam meg. Az ügyféli kör megállapításánál a kérelmezőt (a tárgyi ingatlannal rendelkezni jogosultakat), a tervezőt (meghatalmazott), és a telekkel szomszédos ingatlanokkal rendelkezni jogosultakat vettem figyelembe.

Határozatom meghozatalánál az Ákr., az Étv., a 312. Kr., az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, valamint a HÉSZ szerint jártam el.

Jelen határozat külön értesítés nélkül a törvény erejénél fogva válik véglegessé az Ákr. 82. § (1) bekezdése és 116. § (1) bekezdése alapján a közlés napján. A döntés közlésének napja az a nap, amelyen azt kézbesítették. A határozat elleni fellebbezés lehetőségét az Ákr. 116. § (1)-(5) bekezdései zárják ki. A döntéssel szembeni bírósági felülvizsgálat lehetőségét az Ákr. 114. § (1) bekezdése biztosítja, a kereset benyújtásának helyét a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 39. § (1) bekezdése, a kereset benyújtásának határidejét az Étv. 53/I. §-a szabályozza. A keresetlevél benyújtásával kapcsolatos tájékoztatás az azonnali jogvédelem tekintetében a Kp. 50. § (1)-(3) bekezdéseiben, a halasztó hatály tekintetében a Kp. 52. § (1) bekezdésén alapul. A bíróság hatáskörét a Kp. 12. § (1) bekezdése, illetékességét a Kp. 13. § (1) bekezdés a) pontja állapítja meg.

A jogorvoslatról az Ákr. 81. § (1) bekezdése alapján adtam tájékoztatást.

A kötelező elektronikus ügyintézésről szóló tájékoztatás az Eüsztv. 2. § (1) bekezdésén és 9. §-án alapul.

A közigazgatási per illetékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése tartalmazza.

A Hivatal hatáskörét az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. §-a, illetékességét az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontja és a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése szabályozza.

## FIGYELMEZTETÉS, TÁJÉKOZTATÁS

### Figyelmeztetem, hogy

- az építtető építési tevékenységet csak végleges építési engedély és az ahhoz tartozó - engedélyezési záradékkal ellátott - építészeti-műszaki dokumentáció alapján, az engedély hatályának időtartama alatt, továbbá a saját felelősségére és veszélyére végezhet;
- az építési engedély polgári jogi igényt nem dönt el;
- a létrehozott építmény csak használatbavételi engedély kiadását vagy tudomásulvételt követően, és - a kéményseprő-ipari közszolgáltatásról szóló törvényben meghatározott esetben - szén-monoxid érzékelő berendezés elhelyezése után használható;
- az engedély szerinti kivitelezési munkákról elektronikus építési naplót kell vezetni;
- a 2015. december 31-ét követően benyújtott, az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet hatálya alá eső új és nem közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű épületre vonatkozó kérelem esetén 2024. június 30-ig az épületnek rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban kell lennie, valamint az építésügyi hatóság használatbavételi engedélyével vagy tudomásul vételével kell rendelkeznie.

Tájékoztatom, hogy

- a jogorvoslatra nyitva álló idő alatt az ügyfél az engedélyezés tárgyát képező építészeti-műszaki dokumentációba hatóságomnál személyesen ügyélfogadási idő alatt, vagy elektronikus úton az ÉTDR felületen hatóságom által biztosított egyedi kód használatával (ügyfélkapus azonosító nem szükséges) tekinthet be;
- az építésügyi hatósági engedély nem mentesíti az építtetőt az építési tevékenység megkezdéséhez az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások vagy nyilatkozatok megszerzésének kötelezettsége alól;
- az építőipari kivitelezési tevékenység végzése nem tartozik az építtetői fedezetkezelés hatálya alá,
- az építési engedély hatálya nem hosszabbítható meg;
- végleges 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, ha
  - a) az eltérés – helyi építészeti örökségvédelem alatt álló épület esetén – nem változtatja meg az építmény településképet meghatározó homlokzati elemeit,
  - b) a zárt sorú vagy ikres építésű építmény esetén a tervezett módosítás a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét nem érinti, és az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység, vagy
  - c) az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység.

Az építési engedélyhez nem kötött eltérést az elektronikus építési naplóban a jogszabályban meghatározottak szerint kell dokumentálni, mely megvalósulási állapotot tartalmazó dokumentáció a használatbavételi engedélyezési vagy használatbavétel tudomásulvételi eljárás megindításának feltétele.

Szentendre, 2023.11.23.

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

**Kiss Andor**  
osztályvezető

A határozatról értesülnek:

Ügyféli minőségben:

Szigetmonostor Község Önkormányzata Kérelmező (Építtető)

Benke László, Meghatalmazott

Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatóság

PVKH (környezetvédelem, természetvédelem, hulladékgazdálkodás) Hatóság

PVKH Szentendrei Járási Hivatal (népegészségügy) Hatóság

Meghatalmazott által

ÉTDR felületen

ÉTDR felületen

ÉTDR felületen

ÉTDR felületen