



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: GY/ETDR-1/4916-18/2024

Ügyintéző: Szabó Ádám

Telefonszám: (96) 795-622

ÉTDR azonosító: 202400063500

ÉTDR iratazonosító: IR-000443951/2024

KÖZLEMÉNY

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) – az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 89. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően – közhírré teszi a ... (...) kérelmére indult építési engedélyezési eljárásban hozott GY/ETDR-1/4916-17/2024. számú döntésről készült közleményt.

A Kormányhivatal felhívja a figyelmet arra, hogy a döntés a Kormányhivatalnál megtekinthető.

A döntés rendelkező része:

„A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) építésügyi hatósági eljárásban meghozta az alábbi

HATÁROZATOT.

A Kormányhivatal építési engedélyt ad ... (..., meghatalmazott képviselője: ..., továbbiakban: **Építető) részére az engedélyezési záradékkal ellátott helyszínrajz és műszaki tervek alapján a 9021 Győr, Árpád út 23/B. szám alatti, Győr 7189 helyrajzi számú ingatlanon meglévő két lakást, egy üzletet tartalmazó egyes rendeltetésű épület hét lakást és egy üzletet tartalmazó egyes rendeltetésű épületté történő bővítésére vonatkozóan az alábbi feltételekkel:**

Építésügyi szempontból:

- A kivitelezés során folyamatosan biztosítani kell a csatlakozó, szomszédos építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát.
- Az építményt és annak részeit, szerkezeteit, beépített berendezéseit és vezetékrendszereit úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a megvalósítás és a használat során fellépő várható terhek, hatások ne vezethessenek az építési tevékenység közben az építés alatt álló szerkezetek és a csatlakozó vagy a szomszédos szerkezetek tönkremeneteléhez.

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

9021 Győr, Árpád út 32. – 9002 Győr Pf.: 415 – Telefon: +36 (96) 795-628

E-mail: epites.gyor@gyor.gov.hu – KRID azonosító: 710811938 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Közlekedésbiztonsági és útügyi szakkérdés vizsgálata alapján:

- **A tervezett létesítmény funkciójához szükséges parkolóhelyeket – mivel azt a magáningatlanon belül biztosítani nem lehetséges – parkolóhely megváltással kell biztosítani.**
- A kivitelezés során a Győr Megyei Jogú Város Útkezelő Szervezete (9024 Győr, Kálvária u. 4-10.) E-14/128-1-K/2024. iktatószámú, 2024. augusztus 8. napján kelt **közútkezelői hozzájárulásában foglaltakat be kell tartani.**
- Ezen hozzájárulás az Építetót egyéb engedélyek beszerzésének kötelezettségei alól nem mentesíti.

Műszaki biztonsági szakkérdés vizsgálata alapján:

- A használatbavételi engedélyezési eljárásig a műszaki biztonsági szakvéleményt megalapozó villamos berendezésekre vonatkozó villamos biztonságtechnikai ellenőrzést a Kormányhivataltól (Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Műszaki Biztonsági Osztály, 9022 Győr, Türr István u. 7.) külön kérelmezni kell, melynek eredményeként kiállított **hatósági bizonyítványt a használatbavételi engedély iránti kérelemhez mellékelni kell.** A hatósági bizonyítvány a használatbavételi engedélyezési eljárás során a használatbavételi engedély kiadását javasló szakvélemény megadásának előfeltétele.
- A benyújtott építész műszaki leírásban („Árpád 23b műszaki leírás engterv.pdf”) hivatkozott és az alaprajzokon feltüntetett **felvonó berendezést a Kormányhivatalnál külön eljárás keretében, a beépítést megelőzően engedélyeztetni kell. Engedély nélkül a felvonó berendezés nem kivitelezhető.**

Közegészségügyi szakkérdés vizsgálata alapján:

A használatbavételi engedélyezési eljárás során az épület vízvezeték rendszerének ivóvíz minőségét akkreditált ivóvíz vizsgáló laboratóriummal végeztetett ivóvíz vizsgálati eredménnyel kell dokumentálni.

Élelmiszer-higiéniai szakkérdés vizsgálata alapján:

A használatbavételi engedélyezési eljárás során az épület vízvezeték rendszerének ivóvíz minőségét akkreditált ivóvíz vizsgáló laboratóriummal végeztetett, harminc napnál nem régebbi ivóvíz vizsgálati eredménnyel kell dokumentálni.

Régészeti szakkérdés vizsgálata alapján:

- A kivitelezés földmunkái (bele értve a lift akna, és a pince területén végzett mélyüléssel járó munkálatokat) csak folyamatos régészeti megfigyelés (szakfelügyelet) mellett végezhető.
- Az előkerülő régészeti emlékeket fel kell tární.
- A régészeti tevékenység végzésére a Rómer Flóris Művészeti és Történeti Múzeum (9022 Győr, Liszt Ferenc u. 11.) jogosult.
- A régészeti feladatok ellátására az Építetőnek a jogosult intézménnyel szerződést kell kötnie.

Az eljárásba bevont érintett szakhatóság állásfoglalása alapján:

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (a továbbiakban: **Igazgatóság**) 35810/1444-2/2024. ált. számú szakhatósági állásfoglalása szerint:

„A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály megkeresése alapján ... (...) építető nevében és megbízásából eljáró ...

(ÉTDR felületen) kérelmére a 9021 Győr, Árpád út 23/B. szám és 7189 hrsz. alatti ingatlanon meglévő, két lakást és egy üzletet tartalmazó vegyes rendeltetésű épület hét lakást és egy üzletet tartalmazó vegyes rendeltetésű épületté történő bővítésének **építési engedélyének megadásához tűzvédelmi szempontból az alábbi**

feltételekkel járulok hozzá:

1. Az alkalmazott épületszerkezetek tűzeseti szerkezeti állékonyságát a használatbavételi eljárás során igazolni kell.
2. A szükséges oltóvíz meglétét a használatbavételi eljárás során igazolni kell.
3. Az épület vonatkozásában alkalmazandó tűztávolságot az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet 18. § előírásai szerint kell meghatározni és kialakítani.

A szakhatósági állásfoglalás ellen önálló jogorvoslatnak helye nincs, az csak az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”

A Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) 29882-6/2024. iktatószámú településképi véleménye szerint:

„... (9028 Győr, Rába utca 28.) **mint kérelmező (építető)** által a **9025 Győr, Árpád utca 23/B., 7189 hrsz. alatt található ingatlanra tervezett többlakásos lakóépület emeletráépítését** a kérelemhez mellékelt tervdokumentáció alapján

engedélyezésre javaslom.

A településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építési tevékenység engedélyezésére irányuló építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.”

... szomszéd ügyfél 2024. szeptember 9. napján, e-papír útján benyújtott iratbetekintési jog gyakorlására irányuló kérelmére a Kormányhivatal a GY/ÉTDR-1/4916-14/2024. számú 2024. szeptember 11. napján kelt levelében megküldte az építészeti-műszaki dokumentáció tervlapjainak az épület belső kialakítására nem vonatkozó részeit.

Az ügyben eljárási költség nem merült fel.

A döntés a közléssel végleges. A véglegessé vált döntéssel szemben – a jogsérelem megjelölése mellett – a vitatott közigazgatási cselekmény közlésétől számított tizenöt napon belül a Győri Törvényszékhez címzett, de a Kormányhivatalhoz (KRID: 206802995, székhely: 9021 Győr, Árpád út 32.), mint a vitatott cselekményt megvalósító közigazgatási szervhez előterjesztendő keresetlevél benyújtásával közigazgatási pert lehet indítani. Az ügyfélként eljáró gazdálkodó szervezet vagy az ügyfél jogi képviselője elektronikus kapcsolattartásra kötelezettként az e-Papír szolgáltatáson (<https://epapir.gov.hu/>) keresztül nyújthatja be a keresetlevelet. A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet a jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti papíralapon, vagy a fenti elektronikus úton. A fenti formai szabályoknak meg nem felelő beadvány joghatás kiváltására nem alkalmas. A keresetlevélben elő kell adni a közigazgatási tevékenységgel okozott jogsérelmet, az annak

alapjául szolgáló tényeket, illetve azok bizonyítékait. A keresetlevél benyújtásának nincs halasztó hatálya, azonban abban a bírósághoz címzett azonnali jogvédelem iránti kérelem terjeszthető elő.

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

A bíróság eljárása illetékköteles, melynek mértéke 30.000,- Ft (azaz harmincezer forint), azonban a feleket tárgyi illetékfeljegyzési jog illeti meg.

A Kormányhivatal az alábbiakra hívja fel a figyelmet:

- Az Építtető építési tevékenységet csak a véglegessé vált 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.
- A 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 eljárás megindításának feltétele.
- Az építésügyi hatóság engedélye az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.
- A létrehozott építmény csak használatbavételi engedély kiadását követően használható.
- Az eljárás megindításáról szabályszerűen értesített ügyfelek amennyiben az eljárás során, de legkésőbb a határozat átvételéig nyilatkozatot nem tettek, kérelmet nem nyújtottak be, úgy ügyféli jogaikat a továbbiakban nem gyakorolhatják.

A Kormányhivatal az alábbi tájékoztatást adja.

- A Kormányhivatal a döntés véglegessé válásának időpontjáról az Építtető részére külön értesítést küld.
- Az építési engedély a véglegessé válásának napjától számított négy évig hatályos. A hatályossága alatt, ha az építési tevékenységet – az építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdték, akkor az építési tevékenység megkezdésétől számított hat éven belül az építménynek használatbavételi engedély megadására alkalmassá kell válnia. Az engedély hatálya nem hosszabbítható meg.
- A lejárt hatályú építési engedéllyel rendelkező, de használatbavételi engedéllyel nem rendelkező építményen a tartószerkezetet, vagy a hasznos alapterületet érintő befejező építési munkák elvégzésére építési engedélyt kell kérni.
- 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 megkezdésekor az építési munkaterület – szerződés szerinti – fővállalkozó kivitelező részére történő átadását az ingatlan tulajdonosának külön nyilatkozatban kell tudomásul vennie, és azt az építési naplóhoz csatolnia. **A nyilatkozat hiányában** az építési munkaterület nem adható át a fővállalkozó kivitelező részére, az építési napló nem nyitható meg és **a kivitelezés nem kezdhető meg.**
- A közterület felett vagy alatt építmény, építményrész a közterület tulajdonosának, kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el, ha az a közterület, illetőleg annak két oldalán fekvő építmények rendeltetésszerű használatát nem zavarja, biztonságát nem veszélyezteti.
- Az ügyfél az eljárás bármely szakaszában és annak befejezését követően is betekinthes az eljárás során keletkezett iratba, ennél fogva az engedélyezés tárgyát képező építészeti-műszaki dokumentációba is, mely az ügyirat részét képezi. Az iratbetekintés során az arra jogosult másolatot, kivonatot készíthet vagy – kormányrendeletben meghatározott költségtérítés ellenében – másolatot kérhet, amelyet a hatóság kérelemre hitelesít.
- Az építési engedélytől építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységgel történő eltérés esetén az épület energetikai jellemzőinek bővítés esetén a bővítésre – vagy ha a bővítés mértéke meghaladja a bővítendő épület hasznos alapterületének 100%-át, a teljes épületre – vonatkozóan a miniszteri rendeletben meghatározott számítással vagy energetikai tanúsítvánnyal igazoltan az építési engedélyhez tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglalt energetikai jellemzőknek vagy a használatbavételre irányuló kérelem benyújtása napján hatályos miniszteri rendeletben meghatározott követelményeknek kell megfelelnie.”

A döntés indokolásának kivonata:

„Az Építettő 2024. augusztus 26. napján – ... meghatalmazott képviselő útján – építési engedély iránti kérelmet nyújtott be a 9021 Győr, Árpád út 23/B. szám alatti, Győr 7189 helyrajzi számú ingatlanon meglévő két lakást, egy üzletet tartalmazó vegyes rendeltetésű épület hét lakást és egy üzletet tartalmazó vegyes rendeltetésű épületté történő bővítésére vonatkozóan.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 53/C. § (1) bekezdése alapján a kérelemre indult építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárás esetében az ügyintézési határidő a kérelemnek a hatósághoz történő beérkezését követő első munkanapon kezdődik, ezért a közigazgatási hatósági eljárás 2024. augusztus 27. napján indult.

A Kormányhivatal az építési engedélyezési eljárást az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) alapján folytatta le.

A kérelem vizsgálatakor a Kormányhivatal megállapította, hogy az eljárásban helyszíni szemle megtartására és szakhatóság bevonására van szükség, ezért az eljárás megindítását követő nyolc napon belül érdemi döntés nem hozható, így a Kormányhivatal a kérelmet teljes eljárásban bírálta el. A Kormányhivatal az eljárás megindítását követő nyolc napon belül tájékoztatta az eljárásba bevont ügyfeleket, hogy az Ákr. 43. §-a alapján teljes eljárásra tér át.

Az Építető benyújtotta az építési engedély iránti kérelemhez szükséges, az R. 17. § (9) bekezdésében előírt mellékleteket.

Az építési engedély megadásához szükséges feltételek fennállását a Kormányhivatal a 2024. szeptember 13. napján megtartott helyszíni szemle során ellenőrizte az R. 6. § (3) bekezdésében foglaltak alapján és megállapította, hogy a meglévő állapotot rögzítő építészeti-műszaki dokumentáció tartalma a valóságnak megfelel, az érintett telken az építési tevékenység megvalósítható, a tevékenységet nem kezdték meg.

A Kormányhivatal az építési engedély iránti kérelem elbírálása során vizsgálta az R. 18. § (1) bekezdésében foglaltakat és megállapította, hogy

- a) a tervezett építmény elhelyezése megfelel az Étv. 18-22. §-aiban és a 31. § (1) bekezdésében előírtaknak,*
- b) az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása az Étv. 23-24. §-aiban, a településrendezési tervekben és a jogszabályokban meghatározottak szerint megtörtént, a telek rendezett,*
- c) a tervezett építmény és az alkalmazott építészeti-műszaki megoldás megfelel*
- cb) az általános érvényű szakmai és a jogszabályokban meghatározott követelményeknek,*
- cc) az egyes építményekre, területekre védettséget elrendelő jogszabályoknak és az építési tevékenységre vonatkozó, az építésügyi hatósági eljárást megelőzően lefolytatott más hatósági eljárásokban meghatározott követelményeknek,*
- cd) az építészeti minőség- és értékvédelem jogszabályban meghatározott szempontjainak,*
- d) az építmény megépítése, rendeltetése, használata, fenntartása nem okoz környezetében olyan káros hatást, amely*
- da) a terület rendeltetésének megfelelő és jogszabályban meghatározott mértéket meghaladná,*
- db) az állékonyt, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztetné,*
- e) a használatbavételi engedély megkéréséig biztosítható az építmény rendeltetészerű és biztonságos használhatóságához szükséges*
- ea) járulékos építmények telken belüli elhelyezése,*
- eb) közlekedési hálózathoz való csatlakozás és*
- ec) kormányrendelet szerint előírt közműellátás,*
- f) a tervezőként megjelölt személy (ideértve a társtervezőt, szakági tervezőt is) vállalkozás jogosult a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre,*
- g) az építésügyi hatósági engedélykérelem jogszabályban előírt mellékletei rendelkezésre állnak, tartalmuk megfelel az a)-e) pont előírásainak,*
- h) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásainak megfelel, az OTÉK IV. fejezetében foglalt előírásoktól eltérő műszaki megoldást nem tartalmaz,*
- i) az építménnyel összefüggő tervezett tereprendezési munkálatok megvalósíthatóak.*

A Kormányhivatal az eljárása során meggyőződött arról, hogy az Étv. 36. § (1) bekezdésében foglalt, jelen ügy vonatkozásában releváns feltételek teljesülnek.

Az ingatlan besorolása a Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelete

(a továbbiakban: GYÉSZ) szerint 01425 övezetszámú, Vt/KE/T/-/T/-/K övezeti jelű településközponti vegyes övezet.

A GYÉSZ szerint a telek megengedett legnagyobb beépítettsége: „T”, előírt legkisebb zöldfelülete nincs szabályozva, a telken elhelyezhető épület megengedett legnagyobb épületmagassága: „T”.

A GYÉSZ a területre vonatkozóan egyedi övezeti előírást nem tartalmaz.

A telek beépíttségére, előírt legkisebb zöldfelületére, a telken elhelyezhető épület megengedett legnagyobb épületmagasságára vonatkozó szabályokat a GYÉSZ 97., 98., 99. §-ai tartalmazzák.

A GYÉSZ 23. § (2) bekezdése szerint a Belváros területén az épületek minden egyes homlokzata önmagában is kielégíti a megengedett épületmagasságra vonatkozó előírást. A „T”-vel jelölt paraméterek esetében a GYÉSZ 20. §-ban meghatározott illeszkedés szabályai az irányadóak.

A GYÉSZ 20. § (1) bekezdése szerint a Győr Szabályozási Tervén (a továbbiakban: SZT) nem szabályozott területeken e § rendelkezéseit is figyelembe véve lehet a környezethez illeszkedő telekalakításokra és építési munkákra építésügyi hatósági engedélyeket adni.

A helyi építési szabályzat kötelező tartalmi elemeit az Étv. 13. § (2) bekezdése határozza meg.

Az Étv. 13. § (2) bekezdése szerint valamennyi település helyi építési szabályzatának tartalmaznia kell legalább a következőket (a továbbiakban: minimális tartalmi követelmény):

- a) az építési övezet és az övezet, valamint érintettség esetén a szabályozási vonal ingatlan-nyilvántartási alaptérképen alapuló térképi megjelenítését;
- b) az építési övezetre és az övezetre az építési helyet, a megengedett legnagyobb beépítettséget, a megengedett legnagyobb beépítési magasságot, a legkisebb zöldfelületi mértéket, a közműellátás és járműelhelyezés követelményeit, valamint az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket;
- c) a telekalakítás szabályait;
- d) érintettség esetén az országos és helyi építészeti örökségvédelemmel, régészettel, környezet- és természetvédelemmel, valamint honvédelemmel kapcsolatos rendelkezést, továbbá a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre, valamint a honvédelmi és katonai célú területekre vonatkozó védőterületet és védőtávolságot.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R525.) 1. §-a szerint az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása és kezelése érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 424/2022. (X. 28.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzet (a továbbiakban: veszélyhelyzet) ideje alatt az Étv.-t az e rendeletben meghatározott eltérésekkel és kiegészítésekkel kell alkalmazni.

Az R525. 3. § (1) bekezdése szerint a veszélyhelyzet ideje alatt az Étv. 18. § (2)-(5) bekezdésétől eltérően, ha egy adott területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat – vagy az a kötelező tartalmi elemeket nem tartalmazza teljeskörűen – a tervezett építmény építészeti-műszaki tervdokumentációjában igazolni kell a tervezett építménynek a fekvése szerinti telektömb kialakult állapotához történő illeszkedését (a továbbiakban: illeszkedés). Az illeszkedésnél az ingatlan-nyilvántartásban már feltüntetett építményeket és átvezetett telekalakításokat kell figyelembe venni, és a kialakult állapotról a települési önkormányzatnak a kérelmezővel szakmai konzultációt kell tartania.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a GYÉSZ az ingatlanra vonatkozóan a kötelező tartalmi elemeket nem tartalmazza teljeskörűen, és ezt a GYÉSZ 20. §-a is megerősíti. Mindezekre tekintettel az Étv. 18. § (2)-(5) bekezdésétől eltérően az R525. 3. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltak vizsgálata szükséges.

Az R525. 3. § (2) bekezdése alapján az illeszkedés vizsgálatának eredménye:

A felelős építész-tervező az „Győr, Árpád u. 23.B Beép követelmények vizsg” nevű dokumentumban vizsgálta az illeszkedést. A vizsgált telektömb a Győr Árpád út, Jókai út, Bajcsy-Zsilinszky út, Aradi vértanúk útja által közrezárt telektömb. A vizsgálattal érintett ingatlanok: Győr 7179 – 7189 és 7190 – 7193 helyrajzi számú ingatlanok (a továbbiakban: telektömb).

A telektömb (beépítetlen területek kivételével) átlagos beépítettsége: 69,66%, átlagos zöldfelülete: 8,21%, a telektömbben lévő épületek átlagos beépítési magassága (minden épület figyelembe vételével): 11,93 m, a telektömbben lévő épületek átlagos beépítési magassága (az egyszerű többségi 14 m-es beépítési magasság felénél kisebb, 6 m és 3 m-es épületek kivételével): 13,17 m.

A telek tervezett beépítettsége: 54,52%, a tervezett zöldfelülete: 53,09%, a tervezett épület épületmagassága (építész műszaki leírás szerint): 13,01 m.

A telek beépítési módja a telektömb jellemző – egyszerű többségi – beépítési módjával azonos.

A tervezett építmény fő rendeltetése megegyezik a telektömb szerinti épületek jellemző – egyszerű többségi – rendeltetésével.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a Győr 7186 és 7183 helyrajzi számú ingatlanokon lévő üzlet és melléképület beépítési magasságai 6 m és 3 m, melyek jelentősen eltérnek a telektömbben található épületek beépítési magasságától, ezért torzítják a telektömbre számított átlagos beépítési magasság értékét. Amennyiben a Győr 7186 és 7183 helyrajzi számú ingatlanokon lévő épületek beépítési magasságai nem kerülnek figyelembevételre az átlag számításakor, úgy a telektömbben lévő többi épület átlagos beépítési magassága: 13,17 m.

Az OTÉK 1. számú melléklet 12a. pontja szerint a beépítési magasság az épületmagasság, a homlokzatmagasság és a párkánymagasság gyűjtőfogalma.

A Kormányhivatal az „ÉE43_Meglévő és tervezett utcaképek” elnevezésű tervlap figyelembevételével megállapította, hogy a tárgyi épület az utcában lévő épületek beépítési magasságához illeszkedik, a közvetlen szomszédos épületek beépítési magasságát nem haladja meg.

A Kormányhivatal mérlegelési jogkörében megállapította, hogy a Győr 7186 és 7183 helyrajzi számú ingatlanok beépítési magassága nélkül számított átlagos beépítési magasságot a tervezett épület beépítési magassága nem haladja meg, így teljesül az illeszkedés követelménye.

A Kormányhivatal mindezek alapján megállapította, hogy a tervezett építési tevékenység nem ellentétes a GYÉSZ előírásaival és érvényesül az illeszkedés követelménye.

A Kormányhivatal az építésügyi feltételeket az alábbi jogszabályi rendelkezésekre alapította:

- Az Étv. 31. § (1) bekezdés a) pontja.
- Az OTÉK 51. § (1) bekezdés d) pontja.

Az R. 6. számú mellékletének III. táblázata alapján szükséges szakkérdések vizsgálatának az indokolása:

Az R. 6. számú melléklet III. számú táblázat 14. pontja alapján a Kormányhivatal a **közlekedésbiztonsági és útügyi szakkérdéseket** GY/47/00726-2/2024. számon a Győr Megyei Jogú Város Útkezelő Szervezete (9024 Győr, Kálvária u. 4–10.) 2024. augusztus 8. napján kelt közútkezelői hozzájárulása, valamint az alábbi jogszabályok szerint vizsgálta:

- A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 11. §-a, 12. §-a, 29. §-a, 32. §-a, 34. §-a és 39. §-a.
- Az útügyi igazgatásáról szóló 26/2021. (VI. 28.) ITM rendelet 6. §-a.
- Az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012. (V. 10.) Korm. rendelet 4/A. §-a.
- Az OTÉK 26. §-a.
- A kapcsolódó szakági jogszabályok és műszaki szabályozások rendelkezései.
- Az R. 12. § (5) bekezdése.
- A közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésének b) pontja.

Az R. 6. számú melléklet III. számú táblázat 13. pontja alapján a Kormányhivatal a **műszaki biztonsági szakkérdéseket** GY/48/00888-3/2024. számon az alábbi jogszabályok alapján vizsgálta:

- A Budapest Főváros Kormányhivatalának egyes ipari és kereskedelmi ügyekben eljáró hatóságként történő kijelöléséről, valamint a területi mérésügyi és műszaki biztonsági hatóságokról szóló 365/2016. (XI. 29.) Korm. rendelet 14. § (3) bekezdése.
- A felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló 146/2014. (V. 5.) Korm. rendelet 3. §-a és 2. mellékletének I. fejezete.

Az R. 6. számú melléklet III. számú táblázat 5. pontja alapján a Kormányhivatal a **közegészségügyi szakkérdéseket** GY-02/NEO/02658-2/2024. számon az alábbi jogszabályok alapján vizsgálta:

- Az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésének a), b), c) pontjai, valamint az 5. § (1) bekezdésének a) pontja.
- Az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 1. § (1) bekezdése, 2. § (1) bekezdése, 4. § (1) bekezdésének n) és r) pontjai.
- A kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény 15. § (1)-(2) bekezdései.
- A nemdohányzók védelméről és a dohánytermékek fogyasztásának, forgalmazásának egyes szabályairól szóló 1999. évi XLII. törvény 2. § (1) bekezdésének a), c) pontjai, 2. § (2) bekezdésének a), b) pontjai, 2. § (4) bekezdésének a), b) pontjai, 2. § (6)-(7) bekezdései.
- A fertőző betegségek és a járványok megelőzése érdekében szükséges járványügyi intézkedésekről szóló 18/1998. (VI. 3.) NM rendelet 3. § (1) bekezdése, valamint a 4. számú melléklete.
- Az OTÉK 31. § (1) bekezdése, 50. § (3) bekezdésének c), d), g) pontjai, 53. § (1) bekezdésének a), b) pontjai, 53. § (2) bekezdésének a), d), f), g) pontjai, 90. § (1)-(4) bekezdései, 91. § (1)-(3) bekezdései, 92. § (1), (3) bekezdései, 99. § (6), (9) bekezdései.
- A munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjéről szóló 3/2002. (II. 8.) SzCsM-EÜM együttes rendelet 2. § (5) bekezdésének b) pontja, 5. § (1), (4)-(5) bekezdései, 18. § (1)-(5) bekezdései, 19. § (1)-(5) és (7)-(9) bekezdései.
- A hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet 3. § (1)-(3) bekezdései és az 5. § (1)-(2) bekezdései.

- A kémiai kóroki tényezők hatásának kitett munkavállalók egészségének és biztonságának védelméről szóló 5/2020. (II. 6.) ITM rendelet 6. § (1)-(3) bekezdései.

Az R. 6. számú melléklet III. számú táblázat 4. pontja alapján a Kormányhivatal az **élelmiszer-higiéniai szakkérdéseket** GY-02/09/01385-3/2024. számon az alábbi jogszabályok szerint vizsgálta:

- Az Európai Parlament és Tanács az élelmiszer-higiénéről szóló 852/2004/EK rendelet II. melléklete.

Az R. 6. számú melléklet III. számú táblázat 15. pontja alapján a Kormányhivatal a **régészeti szakkérdéseket** GY/26/2158-2/2024. számon az alábbiak szerint vizsgálta:

- A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 19. § (2) bekezdése szerint a régészeti örökség elemei a régészeti lelőhelyről csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. A Kötv. 22. § (1) és (3) bekezdései értelmében a fejlesztésekkel és beruházásokkal veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A régészeti érintettség mértékétől függően a hatóság régészeti megfigyelést (szakfelügyeletet) írhat elő.
- Ha a régészeti megfigyelés során régészeti bontómunka válik szükségessé, akkor – legalább a beruházási földmunkával érintett mélységig – az előkerült régészeti jelenség vonatkozásában a régészeti bontómunkát és az elsődleges leletfeldolgozást a régészeti megfigyelés keretében kell elvégezni a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 35. § (1) bekezdése alapján.
- A régészeti megfigyelés (szakfelügyelet) és az előkerülő régészeti emlékek megelőző régészeti feltárásának költségeit a beruházó köteles viselni, mivel a Kötv. 19. § (3) bekezdése szerint a régészeti feltárások költségeit annak kell fedeznie, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált.
- A régészeti tevékenység végzésére vonatkozó előírásokat a Kormányhivatal a Kötv. 20. § (4) bekezdése alapján tette.
- A régészeti feladatellátásra vonatkozóan a szerződéskötést a Kötv. 22. § (10) bekezdése határozza meg.
- Mindezek alapján, mivel a tárgyi beruházást nyilvántartott régészeti lelőhelyen végzik, és régészeti emlékek előkerülésére lehet számítani a szakkérdés vizsgálat során a rendelkező részben foglalt feltételek megfogalmazása mellett döntött a Kormányhivatal.
- A régészeti örökség védelmét a Kötv. szabályozza.

Az eljárásba bevont érintett szakhatóságok állásfoglalásának indoklása:

Az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R2.) 1. melléklet 4. táblázatának 16. pontja alapján megkeresett **Igazgatóság** 35810/1444-2/2024.ált. számú szakhatósági állásfoglalásának indoklása szerint:

„... (...) építető nevében és megbízásából eljáró ... (ÉTDR felületen) kérelmére indult a 9021 Győr, Árpád út 23/B. szám és 7189 hrsz. alatti ingatlanon meglévő, két lakást és egy üzletet tartalmazó vegyes rendeltetésű épület hét lakást és egy üzletet tartalmazó vegyes rendeltetésű épületté történő bővítésének építési engedélyének ügyében a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, mint engedélyező hatóság 2024. augusztus 30-án megkereste a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Győri Katasztrófavédelmi Kirendeltséget, mint első fokú tűzvédelmi szakhatóságot szakhatósági állásfoglalás kiadása céljából.

A megkereső hatóság által csatolt iratok, nyilatkozatok alapján a kialakítandó épület építési engedélyének megadásához tűzvédelmi szempontból hozzájárultam az alábbi feltételekkel:

1. Az alkalmazott épületszerkezetek tűzeseti szerkezeti állékonyságát a használatbavételi eljárás során igazolni kell.
2. A szükséges oltóvíz meglétét a használatbavételi eljárás során igazolni kell.
3. Az épület vonatkozásában alkalmazandó tűztávolságot az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet 18. § előírásai szerint kell meghatározni és kialakítani.

A feltételeket az alábbi jogszabályi rendelkezések alapján állapítottam meg:

Ad. 1. A tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény 13. §-a alapján:

„(1) Olyan építési termék hozható forgalomba – az egyedi, hagyományos, természetes, bontott vagy műemléki felhasználású építési termék kivételével –, amely rendelkezik az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól szóló jogszabályban meghatározott, beépítéshez szükséges iratokkal.

(2) Tűzoltó-technikai terméket forgalomba hozni, forgalmazni vagy beépíteni akkor lehet, ha

a) az rendelkezik tűzvédelmi megfelelőségi tanúsítvánnyal, amennyiben azt a tűzvédelmi megfelelőségi tanúsítvány beszerzésére vonatkozó szabályokról szóló jogszabály előírja,

b) annak megfelelősége a termékre vonatkozó tűzvédelmi, biztonságossági követelményben meghatározott módon, annak hiányában a gyártó, forgalmazó, importőr vagy meghatalmazott képviselő vizsgálaton alapuló megfelelőségi nyilatkozatával igazolt, vagy

c) tűzvédelmi, biztonságossági követelmény hiányában, vagy amennyiben a tűzvédelmi megfelelőségi tanúsítvány beszerzése nem lehetséges, a termék a tűzvédelmi hatóság vizsgálaton alapuló hatósági engedélyével rendelkezik.

(3) Tűz- vagy robbanásveszélyes készüléket, gépet, berendezést forgalomba hozni, forgalmazni vagy beépíteni akkor lehet, ha

a) az rendelkezik tűzvédelmi megfelelőségi tanúsítvánnyal, amennyiben azt a tűzvédelmi megfelelőségi tanúsítvány beszerzésére vonatkozó szabályokról szóló jogszabály előírja, vagy

b) annak megfelelősége a termékre vonatkozó tűzvédelmi, biztonságossági követelményben meghatározott módon, annak hiányában a gyártó, forgalmazó, importőr vagy meghatalmazott képviselő vizsgálaton alapuló megfelelőségi nyilatkozatával igazolt.

(4) A 305/2011/EU rendelet hatálya alá nem tartozó építményszerkezet műszaki előírásban meghatározott tűzvédelmi követelményeknek való megfelelőségét, az alábbi módok valamelyike szerint kell igazolni:

a) Magyarországon vagy az Európai Unióban akkreditált vizsgáló laboratórium által elvégzett vizsgálati jelentés vagy a vizsgáló laboratórium ez alapján kiadott nyilatkozata,

b) a vonatkozó Eurocode szabványok alapján elvégzett tűzállósági vagy tűzvédelmi méretezés, a méretezésnek megfelelő kivitelezést igazoló felelős műszaki vezető építési napló bejegyzése,

c) szakértői intézet vagy akkreditált vizsgáló laboratórium igazolása alapján a felelős műszaki vezető építési napló bejegyzése,

d) a jogszabályi előírásoknak való megfelelőség igazolására a felelős műszaki vezető építési napló bejegyzése, amennyiben az adott összetételű építményszerkezet tűzvédelmi teljesítményét a jogszabály vagy tűzvédelmi műszaki irányelv meghatározza,

e) az e törvény 47. § (2) bekezdés 26. pontja alapján kiadott miniszteri rendeletben meghatározott esetben a tűzvédelmi szakértő vagy a tűzvédelmi tervező nyilatkozata.

(5) Az Európai Unió másik tagállamában vagy Törökországban az ott irányadó előírásoknak megfelelően előállított vagy forgalomba hozott, továbbá az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes – az előbbiektől eltérő – államban az ott irányadó előírásoknak megfelelően előállított, (1)-(3) bekezdés szerinti termékekre az Európai Közösség létrehozásáról szóló szerződésnek az áruk szabad áramlását biztosító rendelkezéseihez kapcsolódó kölcsönös elismerés alkalmazásáról szóló törvény előírásait kell alkalmazni.

(6) Az (5) bekezdésben foglalt termékek esetén a védelem egyenértékűségét tűzvédelmi hatóság vizsgálhatja.

(7) Az (2) bekezdés b) és c) alpontjában meghatározott vizsgálatra a tűzvédelmi megfelelőségi tanúsítvány beszerzésére vonatkozó szabályokról szóló jogszabály előírásai az irányadók.

(8) Az (1)-(3) bekezdés szerinti termék forgalomba hozatalához, forgalmazásához, beépítéséhez kiadott iratot, uniós jogi aktusokban és magyar jogszabályokban meghatározott módon vissza kell vonni, ha a termék nem felel meg az abban megállapított tulajdonságoknak, feltételeknek.”

Ad. 2. Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet 73. § (3) bekezdése szerint:

„(3) Település, valamint létesítmény létesítése vagy bővítése esetén az oltóvizet az egyes szakaszok használatbavételével egyidejűleg kell biztosítani.”

Ad. 3. Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet 18. §-a szerint:

„(1) A tűztávolságot

- a) a 3. mellékletben foglalt 1–3. táblázat szerint,
 - b) speciális építmény esetén a XII. Fejezet szerint vagy
 - c) számítással
- kell megállapítani.

(1a) Abban az esetben, ha az épület mértékadó kockázati osztályát teljes egészében talajszint alatti elhelyezkedésű kockázati egység kockázati osztálya határozza meg, a tűztávolság meghatározásánál elegendő a mértékadó kockázati osztály helyett a csak talajszinti, valamint talajszint feletti elhelyezkedésű kockázati egységek kockázati osztályai közül a legszigorúbb kockázati osztályt figyelembe venni.

(2) A tűztávolság 3. mellékletben foglalt 3. táblázat szerinti meghatározása esetén a szabadtéri tárolóterület szomszédos, eltérő tűzszakaszhoz tartozó tárolási egységei között az egyes tűzszakaszokhoz hozzárendelt tűztávolságok közül a nagyobbat kell biztosítani.

(3) Az épülettől tartandó tűztávolságot

- a) az épület homlokzatának, továbbá bármely, a homlokzati síkból kiugró, a tűzterjedésben szerepet játszó épületrésznek alaprajzi vetületétől,
 - b) az épületen kívüli, azzal összeköttetésben álló technológiai berendezés esetén annak alaprajzi vetületétől és
 - c) az épülettel vagy annak részével közös tűzszakaszba tartozó szabadtéri tárolás esetén a tárolóterület oldalhatárától
- kell mérni.

(4) A tárolási egységtől tartandó tűztávolságot a tárolásra szolgáló, e célra kijelölt terület oldalhatárától, a tárolt anyag legkisebb alaprajzi vetületétől kell mérni.

(5) Az épületen kívüli, azzal összeköttetésben nem álló technológiai berendezés esetén a tűztávolság szükségességét, mértékét a tűzvédelmi dokumentáció készítéséért felelős személy határozza meg.”

Döntésem a fenti jogszabályi rendelkezések alapján hoztam.

Az eljárás során szakhatóságunk részéről költség nem merült fel.

Szakhatósági állásfoglalásom az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55. § (1) bekezdésén alapul.

Hatáskörömet az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. táblázat 16. sora, illetékességemet a katasztrófavédelmi kirendeltségek illetékességi területéről szóló 43/2011. (XI. 30.) BM rendelet 1. §-a, valamint ugyanezen rendelet 1. melléklete határozza meg.

Az önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 55. § (4) bekezdése alapján zártam ki.”

A településképi követelményeket a Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településképi védelméről szóló 1/2018. (I. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) határozza meg.

A Tkr. 73. §-a alapján a polgármester a főépítész szakmai álláspontjára alapozva településképi véleményezési eljárást folytat le építmény építésére, bővítésére, településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljáráshoz, valamint az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszához, kivéve

a) a 100 négyzetméter összes hasznos alapterületet meg nem haladó kiegészítő épület,

b) a 100 négyzetméter összes hasznos alapterületet meg nem haladó ipari rendeltetésű építmény, vagy

c) összes hasznos alapterületől függetlenül az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságnál nem magasabb ipari technológiai rendeltetésű építmény esetében.

A tervezett bővítés összes hasznos alapterülete meghaladja a 100 m²-t, valamint a kérelmezett tevékenység építési engedélyhez kötött, ezért a Tkr. 73. §-a szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni.

Az Önkormányzat 29882-6/2024. iktatószámú településképi véleményének indokolása szerint:

„A kérelmező (építtető) 2023. augusztus 01. napján kérelmet terjesztett elő a 9025 Győr, Árpád utca 23/B., 7189 hrsz. alatt található ingatlanra tervezett többlakásos lakóépület emeletráépítése tárgyában.

A településképi véleményezési eljárás a településképi védelméről szóló 1/2018. (I. 26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Tkr.) 73. §, 75. § és 76. §-ában, továbbá a 6. mellékletében előírtakra alapozva lefolytatásra került.

A vizsgálat kiterjedt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 44-45. §-aiban meghatározott követelményekre.

A városi főépítész 2023. augusztus 03. napján kelt 29882-5/2024. számú szakmai véleménye szerint:

„A terv a 2024. április 03. és a 2024. július 10. napján tartott Tervtanácsokon és főépítész egyeztetésen került bemutatásra. A Tervtanácsokon elhangzottakat, kéréteket a tervező teljesítette, módosította.

Főépítész szakmai álláspontomat a Tkr. 72. §-ban (2) bekezdése alapján adom ki, amely kimondja, hogy a tervtanács akadályoztatása vagy határozatképtelensége miatt szakmai álláspontját határidőben nem alakítja ki, a településképi vélemény a főépítész szakmai álláspontján alapul.

A tervanyag benyújtásának időpontjától számított jogszabályi határidőben történő településképi vélemény kiadása nem tette lehetővé a terv következő tervtanácsi ülésen való tárgyalását.

Megállapítom, hogy a Tkr. 76. §-ban előírt dokumentációt a tervező hiánytalanul benyújtotta, szakmai álláspontomat ezen tervek ismeretében adom.

A benyújtott kérelmet és mellékleteit a Tkr. 30-33., 39. és 75-76. §-ai alapján megvizsgáltam és megállapítottam a következőket:

- az építészeti-műszaki tervdokumentáció megfelel az elvárható szakmai igényesség és szakszerűség követelményének,
- a határoló közterülettel való kapcsolat megfelelő,
- sem homlokzatokon, sem a közterületről látható épületrészen nem tervezett tiltott anyaghasználat,
- a homlokzatok tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
- homlokzatfelület színezése, anyaghasználata harmonizál,
- a tetőzet kialakítása megfelelően illeszkedik a domináns környezet adottságaihoz,
- tömegalakítása, homlokzatfelület színezése, anyaghasználata harmonizál,
- a határoló közterülettel való kapcsolat megfelelő.

A GYÉSZ 6/A. fejezetének 10. § (3) bekezdése szerint a nettó 100 m² alapterületet meg nem haladó kereskedelmi, szolgáltató, vagy vendéglátó funkciójú rendeltetési egységnek többszintes lakóépület földszintjén történő létesítése esetén parkolóhely kialakítása nem szükséges.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42. § (2a) alapján a 5 db önálló lakás funkciójú rendeltetési egység után 5 db parkoló szükséges.

A társasháznak nincs saját parkoló elhelyezésére területe, így annak megfeleltetése parkolóhely megváltással lehetséges.

A megállapításokra figyelemmel a tervezett építési tevékenység a kérelemhez benyújtott tervdokumentáció alapján illeszkedik a településképhez.

A fentiek alapján a tervvel kapcsolatosan nincs ellenvéleményem, a telepítést és az utcai megjelenést támogatom, **a bemutatott terv engedélyezését javasolom.**”

Hatóságom hatáskörét a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján a Tkr. 72. § (1) bekezdése állapítja meg.

Az önálló jogorvoslat lehetőségét a Korm. rendelet 45. § (9) bekezdése alapján zártam ki.”

Az OTÉK 50. § (2) bekezdés f) és g) pontjai szerint az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően, és a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani úgy, hogy az építmény elhelyezési módja, beépítési magassága, homlokzata, tetőzete és azok kialakítása tegye lehetővé a településképi és a környezet előnyösebb kialakítását, a táj- és településképi értékeinek érvényesülését, építészeti megoldásával járuljon hozzá a táj- és a településképi esztétikus alakításához.

A Kormányhivatal az Önkormányzatnak a településképi véleményezési eljárásban meghozott és csatolt településképi véleményét tartalmában megvizsgálta és az R. 18. § (4a) bekezdése szerint bizonyítékként vette figyelembe, melynek alapján megállapította, hogy a Tkr. alapján a tervezett épületek a településképi illeszkedésnek minősülnek, valamint a kérelmezett építési tevékenység nem ellentétes az OTÉK 50. § (2) bekezdés f) és g) pontjaiban foglalt előírásokkal.

... szomszéd ügyfél 2024. szeptember 9. napján, e-papír útján iratbetekintési jog gyakorlására irányuló kérelmet és ügyféli nyilatkozatot nyújtott be a Kormányhivatalhoz.

... nyilatkozatában kifejtette, hogy a tulajdonosváltást megelőzően az Árpád út 25. szám alatti társasház osztatlan közös tulajdonban lévő gépkocsibejáróján és az udvari parkolóján keresztül is meg lehet közelíteni a Győr 7189 hrsz.-ú, Árpád út 23/B ingatlan udvarát, hangsúlyozva, hogy az előző tulajdonosokkal fennálló szívességi „egyezség” (s nem szolgálmi jog) alapján. Előadta, hogy ezen irat az új tulajdonosra (s nem vér szerinti leszármazottakra) nem vonatkozik, aki mindezek ellenére udvarára korlátlan számú gk. behajtási lehetőséggel parkolókat kíván kialakítani, illetve az építkezést megelőző talajminta vételnél már engedély nélkül magántulajdonban lévő parkolókat vettek igénybe közölvén, hogy az építkezést elkezdi és az Árpád út 25. udvarán keresztül fogják mindezt tenni. Előadta továbbá, hogy a nevezett társasház jogi képviselője útján értesítette az Árpád út 23/B új tulajdonosát arról, hogy egységesen elzáróznak a szolgálmi jog létesítésétől és annak Földhivatalba való bejegyzésétől. Azon túl, hogy az átjáró közössé válna, az egyes tulajdonok forgalmi értéke jelentősen csökkenne, nem beszélve a prognosztizálható számos vitaforrásról. Továbbá rögzítette, hogy az Árpád út 23/B udvara sem ideiglenes és tartós parkolásra, sem az építkezés bármely fázisának ütemére nem vehető igénybe. Továbbá előadta, hogy vagyoni védelmük érdekében – a későbbi jogviták elkerülése okán – a nevezett társasházak műszaki állapotáról bejárást szeretne kezdeményezni.

A Kormányhivatal az iratbetekintési jog gyakorlására irányuló kérelemmel kapcsolatban az alábbiakat rögzíti:

Az Étv. 53/J. §-a szerint az építésügyi és az építésfelügyeleti hatósági ügyirat részét képező építészeti-műszaki dokumentáció tervlapjainak az épület belső kialakítására vonatkozó részeibe kizárólag az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa és hasznélvezője tekinthet bele. Ez alól kivételt képeznek a közhasználatú építmények építészeti-műszaki dokumentációinak azon részei, amelyek a közfeladat ellátását biztosító építményrészekre vonatkoznak.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a tárgyi eljárásban ügyféli jogállást biztosított ... részére, valamint a kérelem az előírásoknak megfelelő formában került benyújtásra.

A Kormányhivatal a fentiekre való tekintettel a GY/ETDR-1/4916-14/2024. számú 2024. szeptember 11. napján kelt levelében megküldte az építészeti-műszaki dokumentáció tervlapjainak az épület belső kialakítására nem vonatkozó részeit ... részére e-papír útján.

A Kormányhivatal ... nyilatkozatával kapcsolatban az alábbiakat rögzíti:

A Kormányhivatal a rendelkező részben feltételeket szabott a szomszédos építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságával és a parkolóhelyek megváltásával kapcsolatban.

A társasházak jelen műszaki állapotára vonatkozó bejárásra jelen építésügyi hatósági eljárás keretében nincs mód. Az építőipari kivitelezési tevékenység folytatására az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet hatálya terjed ki. Az R. 58. § (2) bekezdés b) pont bb) alpontja szerint az építésfelügyeleti hatóság a 62. §-ban foglaltak szerint ellenőrzi vagy ellenőrizheti az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását.

Az ügyféli kör megállapításának módja, indokolása:

- Az R. 4. § (1) bekezdése alapján külön vizsgálat nélkül ügyféli jogállással rendelkeznek az Építetű és az építési tevékenységgel érintett telek tulajdonosai.
Az Építetű egyben az építési tevékenységgel érintett telek tulajdonosa is.
- Az R. 4. § (2) bekezdése szerint a Kormányhivatal vizsgálta az ügyféli jogállását annak, akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.
Az építési telekre vonatkozóan a tulajdonjogon kívül építési magassági korlátozási jog, vezetékjog van bejegyezve, ezért a azok jogosultjai részére a Kormányhivatal ügyféli jogállást állapított meg.
- Az R. 4. § (2a) bekezdése alapján a fentiekben túlmenően az építésügyi hatósági engedélyezési vagy tudomásulvételi eljárásban ügyféli jogállás illeti meg kizárólag az építési tevékenységgel érintett telekkel közös határvonalú ingatlan tulajdonosát, haszonélvezőjét.
 - A szomszédos, Győr 7188, 7190 és 7191 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai részére a Kormányhivatal ügyféli jogállást állapított meg.
- Az Ákr. 10. § (1) bekezdése alapján ügyféli jogállás illeti meg azon természetes vagy jogi személyeket, továbbá egyéb szervezeteket, akinek (amelynek) jogát vagy jogos érdekét az ügy közvetlenül érinti.
 - A felelős építész-tervező részére a Kormányhivatal ügyféli jogállást állapított meg, mivel vizsgálja az általa készített tervek jogszabályi előírásoknak történő megfelelését.

A fentiekre tekintettel a Kormányhivatal építési engedélyt adott az Építetű részére az engedélyezési záradékkal ellátott helyszínrajz és műszaki tervek alapján a 9021 Győr, Árpád út 23/B. szám alatti, Győr 7189 helyrajzi számú ingatlanon meglévő két lakást, egy üzletet tartalmazó vegyes rendeltetésű épület hét lakást és egy üzletet tartalmazó vegyes rendeltetésű épületté történő bővítésére.

A Kormányhivatal döntését az Ákr. 80. § (1) bekezdésében, valamint a 81. § (1) bekezdésében meghatározott tartalmi és formai követelményeknek megfelelően hozta meg.

A döntés a fent hivatkozott jogszabályokon alapul.

Tekintettel arra, hogy a Győr 7189 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapján bejegyzett magassági korlátozási jog jogosultja megszűnt, továbbá annak jogutódja ismeretlen – ezáltal az ügyfelek köre pontosan nem állapítható meg –, így a Kormányhivatal az Ákr. 89. § (1) bekezdése alapján döntését közhírré teszi.

Az eljárás illetékmentes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 28. § (1) bekezdése alapján.

Az eljárás során eljárási költség nem merült fel, ennek okán a Kormányhivatal a rendelkező részben foglaltak szerint döntött.

Az Ákr. 85. § (5) bekezdése alapján a döntés közlésének napja az a nap, amelyen azt kézbesítették.

A jogorvoslat igénybevételével kapcsolatos tájékoztatás az Ákr. 112. § (1) bekezdésén, továbbá a 114. § (1) bekezdésén, az Étv. 53/I. §-án, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 39. § (1), (2), (6) bekezdésein, a 40. § (2) bekezdésén, valamint az 50. § (1) bekezdésén, továbbá a 77. §-án alapul. A kötelező elektronikus ügyintézésről szóló tájékoztatás a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 19. § (1) bekezdésén alapul. A közigazgatási per illetékével összefüggő tájékoztatás az Itv. 45/A. § (1) bekezdésén, 62. § (1) bekezdés h) pontján és 59. § (1) bekezdésén alapul.

A figyelmeztető rész az alábbi jogszabályokon alapul:

- Az építési tevékenység végzésére vonatkozó feltételek az R. 19. § (6) bekezdés a) pontján.
- Az építési engedélytől való eltérés az R. 22. §-án.
- A polgári jogvitákra vonatkozó rendelkezés az Étv. 37. § (2) bekezdésén.
- A használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásának kötelezettsége az Étv. 44. § (1) bekezdésén, valamint az R. 39. §-án.
- Az ügyféli jog gyakorlása az Étv. 53/G. § (2) bekezdésén.

A tájékoztató rész az alábbi jogszabályokon alapul:

- Az Építetető értesítése az R. 20. § (7) bekezdésén.
- Az engedély hatálya az R. 21. §-án.
- A lejárt hatályú építési engedélyre vonatkozó rész az R. 17. § (1b) bekezdésén.
- Az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége az R. 19. § (6) bekezdés f) pontján.
- A tulajdonostársak hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 5. § (5a) és (5b) bekezdésein
- A közterület tulajdonosának, kezelőjének hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése az OTÉK. 40. § (4) bekezdésén.
- Az iratbetekintés az Ákr. 33. §-án, az R. 15. § (7)-(8) bekezdésén, az R. 19. § (6) bekezdés h) pontján.
- Az épület energetikai követelményéről szóló rész az R. 19. § (6) bekezdés i) pontján.

A Kormányhivatal hatáskörét és illetékességét az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. §-a, továbbá a

fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.”

Közzététel napja: 2024. október 1.

Levétel napja: 2024. október 15.

Közzététel ideje: 15 nap

Győr, 2024. szeptember 30.

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából,

Szabó Ádám
építésügyi hatósági szakügyintéző