



**Fejér Megyei Kormányhivatal  
Székesfehérvári Járási Hivatala**

Ügyiratszám: **FE-08/ÉPÍT/1545-25/2017**

Ügyintéző: Kissné Salamon Rita  
(Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály)

Telefon: 22 795-789

E-mail: [kissne.salamon.rita@fejer.gov.hu](mailto:kissne.salamon.rita@fejer.gov.hu)

Szakkérdés vizsgálatában közreműködő ügyintéző:

Lednitzky Gábor, Pohl Dominika, Horváth Csilla,

Turiné Longauer Márta, Pál Adrienn,

ÉTDR ügyazonosító: 201700031846

ÉTDR iratazonosító: IR-000308610/2017

Tárgy: Gárdony, Gárdonyi G. u. 3021/54 hrsz-ú  
ingatlanon Apartmanszálló

Építési engedély

*Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

**HATÁROZAT**

**Agárdi Gyógy- és Termálfürdő Zrt. ( 2484 Agárd, Fürdő tér 1.)** képviseletében eljáró Turi Attila (2011 Budakalász, Kilitó u. 11.) meghatalmazott **kérelmének**, mely a **Gárdony, Gárdonyi G. u. 3021/54 hrsz-ú ingatlanon Apartmanszálló létesítésére vonatkozó építési engedély** kiadására irányul, **az alábbi feltétellel helyt adok, és engedélyezem, hogy a tervezett építési munkákat elvégezze** a Triskell Épülettervező Kft. ( 1034 Budapest, Kecské u. 25. ) felelős tervező Turi Attila ( E1-13-0316 ) által 2017. júniusban készített, terveknek, mellékleteknek megfelelően és az építménybe egy darab 1125 kg/15 személy névleges teherbírású hidraulikus **személyfelvonót telepítsen.**

A tervezett építmény fő rendeltetése: Apartman szálloda

Tervezett önálló rendeltetési egységek száma, megnevezése: 44 db apartman

A felvonó főbb adatai:

Fajta: személyfelvonó

Teherbírás: 1125 kg/15 személy

Névleges sebesség: 1,0 m/s

Emelőmagasság: 9,7 m

Szintek és beszállóhelyek száma: 4/4

Vezethetőség: mindenki által

Vezérlés módja: le irányba gyűjtő

Meghajtás jellege: villamos

**Építésügyi szempontból az alábbi kikötéseket teszem:**

1. A keletkező csapadékvizet az utcai árokba kell vezetni, az építkezés feltétele, hogy felül kell vizsgálni a csapadékvíz elevezető rendszert a befogadó Gárdonyi árokig, és a szükséges fejlesztéseket el kell végezni.
2. A medencék ürítési és túlfolyó vizét zárt, a csapadékvizekkel közös csatornahálózaton keresztül a Határ úti csatornába kell vezetni.
3. A Gárdonyi G. utca keleti oldalán húzódó 20 kv-os villamos szabadvezetékét földkábeles hálózatként kell átépíteni.
4. A távhővezetékét át kell építeni a kivitelezés megkezdése előtt. A meglévő vezetékét el kell bontani.
5. A területen az ideiglenes, mobil építményeket (faházak) az építkezés megkezdése előtt el kell bontani.

### **Közegészségügyi szempontból az alábbi kikötéseket teszem:**

- A büfé dolgozói részére ételkészítési higiéniai szempontból indokolt az apartmanszálló dolgozói szociális létesítménytől elkülönített szociális helyiségek biztosítása. Az ételkészítéssel kapcsolatos tevékenység végzése miatt a területileg illetékes állategészségügyi és ételkészítési lánc-biztonsági osztállyal további egyeztetések szükségesek.
- Az öltöző minimális alapterületének 6 m<sup>2</sup>-nek kell lennie.
- A tiszta és szennyes textíliák elkülönített, zárt tárolását meg kell oldani.
- Az épület használatbavételéhez akkreditált laboratórium által végzett (7 paraméteres bakteriológiai) ivóvízvizsgálattal igazolni kell, hogy az újonnan kialakított vízvezeték szakasról vett ivóvíz minősége bakteriológiai szempontból megfelel az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 201/2001. (X. 25.) Korm. rendeletben előírtaknak.
- Felhívom a figyelmet, hogy új (fűtési-hűtési rendszerhez tervezett) kút létesítése esetén az illetékes vízügyi hatóságtól vízjogi létesítési engedélyt kell kérni.

### **Ételkészítési higiéniai szempontból az alábbi kikötéseket teszem:**

A „Büfé” helyiségben a kiszolgáló pultban – kézmosási lehetőséget kell kialakítani.

A későbbi használatbavételi eljárásához

- ivóvíz megfelelő minőségét tanúsító, harminc napnál nem régebbi vízvizsgálati eredményt,
- részletes tisztítási, mosogatási, takarítási utasítást, dokumentumokat szükséges benyújtani.

### **Műszaki biztonsági szempontból az alábbi kikötéseket teszem:**

A használatbavételi eljárásba a Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Osztályt a műszaki biztonsági követelmények érvényre juttatása érdekében be kell vonni.

*A felvonót befogadó építmény fontosabb adatai:*

Beépítés helye: Gárdonyi G. u. 3021/54 hrsz.

Az építmény fajtája: szálloda

Az építmény jellege: nem középmagas, meglévő épület

*A berendezések főbb adatai:*

Fajta: személyfelvonó

Teherbírás: 1125 kg/15 személy

Névleges sebesség: 1,0 m/s

Emelőmagasság: 9,7 m

Szintek és beszállóhelyek száma: 4/4

Vezethetőség: mindenki által

Vezérlés módja: le irányba gyűjtő

Meghajtás jellege: villamos

Felhívom a figyelmét, hogy a használatbavételi eljárásban a villamos összekötő vagy felhasználói berendezés üzembe helyezése esetén a balesetelhárítási, illetve az élet-, testi épség-, egészség- és vagyónvédelmet, valamint az üzembiztonságot szolgáló jogszabályi rendelkezések megtartásának vizsgálata céljából villamos biztonságtechnikai ellenőrzés lefolytatása szükséges a külön jogszabályban meghatározott igazgatási szolgáltatási díj ellenében.

Felhívom a figyelmét, hogy a felvonóra vonatkozó használatbavételi alkalmassági nyilatkozat kiállítását követő 60 napon belül a tulajdonosnak a használatbavételi engedély kiadására hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóságtól kérnie kell a használatbavételi engedélyt. A berendezés a használatbavételi engedély kiadásáig ideiglenesen használható

### **Útügyi szempontból az alábbi kikötéseket teszem:**

1. Amennyiben a működéshez szükséges parkolók közforgalom számára megnyitásra kerülnek, annak építését megelőzően hatóságunktól építési engedélyt kell kérni, arra jogosultsággal rendelkező tervező által

készített terv és „az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről” szóló 93/2012. (V.10) Kormányrendelet 11.§.-ban előírt mellékletek egyidejű benyújtásával.

2. Amennyiben közforgalom elől elzárt módon épülnek meg a tárgyi ingatlanon a gépkocsi várakozó helyek akkor az 1988. évi I. törvény 47.§ 8. bekezdése alapján az elzárás tényét jelezni kell sorompóval, kapuval.

3. A használatbavételi eljáráshoz való hozzájárulásunk feltétele:

- amennyiben a parkolók az 1. pontban meghatározott feltétel esetén épültek meg az építmények működéséhez szükséges számú parkolók hatóságunk által kiadott építési engedély szerinti kialakítása és forgalomba helyezése.

- amennyiben a parkolók a 2. pontban meghatározott feltétel esetén épültek meg a működéshez szükséges számú parkoló kialakítása és megközelíthetőségének biztosítása valamint nyilatkozat, hogy a parkolók közforgalom elől elzártként épültek meg.

4. A kialakított parkolóhelyeket „Várakozóhely” táblával (KRESZ 110 ábra) jelezni kell.

5. A működéshez szükséges parkolót a fent hivatkozott terv alapján. kell megépíteni.

6. A használatbavételi engedély kérelemhez az elkészült létesítményre vonatkozó közútkezelő hozzájárulást is csatolni kell.

7. Magyar Közút Nzrt. Fejér Megyei Igazgatósága (8000. Székesfehérvár, Berényi út 13.) 2016. október 19.-én kelt FEJ-1396/4/2016. iktatószámú közútkezelői hozzájárulásában előírt feltételeket be kell tartani

### **Szakhatósági állásfoglalások:**

A Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Székesfehérvári Katasztrófavédelmi Kirendeltség a 2017. július 26-án kelt 35710/3148-2/2017.ált. számú szakhatósági állásfoglalását az alábbi feltételekkel adta meg:

1. Az alkalmazott építési anyagokkal, beépített építményszerkezetekkel szemben támasztott tűzállósági teljesítmény követelményeknek való megfelelést a használatbavételig igazolni kell.

2. Az átmeneti védett terek bejárati ajtajai az előírt tűzállósági teljesítményen kívül rendelkezzenek  $S_m$  füstgátló minősítéssel.

A Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság ( vízügy, vízvédelem ) a 2017. július 14-én kelt, 35700/8407-1/2017. ált. számú szakhatósági állásfoglalásában az építési engedély kiadásához kikötés nélkül hozzájárult.

### **1. Általános előírások:**

**1.1.** Az építető építési tevékenységet csak a jogerős és végrehajtható 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.

**1.2.** Ezen építési engedély polgári jogi igényt nem dönt el.

**1.3.** 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.

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

**1.5. Jelen építési engedély a jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napjától számított három évig hatályos.** A hatályossága alatt, ha az építési tevékenységet – az építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdték, akkor **az építési tevékenység megkezdésétől számított öt éven belül** az építménynek használatbavételi engedély megadására vagy használatbavétel tudomásulvételére alkalmassá kell válnia.

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

- 1.7. A jogszabályban meghatározott esetek kivételével a jogerős és végrehajtható **építési engedélytől** és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól **a kivitelezés során eltérni** csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével, módosított építési engedéllyel lehet.
- 1.8. Az építésügyi hatóság az engedély hatályát annak lejártá előtt a 1.9., 1.10. és bekezdésben foglalt feltételek mellett **legfeljebb két alkalommal, egy-egy évvel hosszabbíthatja meg az építési tevékenység megkezdése előtt, valamint megkezdett építési tevékenység esetén.**
- 1.9. Az építésügyi hatóság **az engedély hatályát annak lejártá előtt az építési tevékenység végzésének megkezdése előtt akkor hosszabbítja meg**, ha az engedélyezett építési tevékenységre vonatkozó, az engedély megadásakor hatályos jogszabályok nem változtak meg. A fenti esetben **az engedély hatálya meghosszabbítható** akkor is, ha az engedély megadásakor hatályos jogszabályok megváltoztak, de a jogszabályváltozás az engedélyezett tevékenységet nem érinti, vagy ha érinti, akkor a jogszabályváltozásból eredő újabb követelmények – kivéve, ha azok tartalma építési engedélyhez kötött építési tevékenységet érint – az engedély feltételeként előírva teljesíthetők.
- 1.10. Az építésügyi hatóság a megkezdett építési tevékenység esetén **az engedély hatályát annak lejártá előtt akkor is meghosszabbítja**, ha az építési tevékenységre vonatkozó, az engedély megadásakor hatályos jogszabályok időközben megváltoztak, feltéve, ha az engedélyezett építési tevékenység – a bontás kivételével – legalább tartószerkezet kész, vagy azt meghaladó állapotban van, az elkészült építmény, építményrész, az elvégzett építési tevékenység szabályos, az engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció legfeljebb tíz éven belül készült.
- 1.11. Az építési engedély hatálya meghosszabbítható akkor is, ha az építési tevékenységet az engedély hatályán belül megkezdtek, az építményre, építményrészre, építési tevékenységre használatbavételi engedély még nem adható vagy a használatbavétel még nem vehető tudomásul, de a fennmaradó építési tevékenység építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött – függetlenül attól, hogy az engedély megadásakor hatályos építésügyi jogszabályok vagy kötelező hatósági előírások megváltoztak-e –, illetve, ha a fennmaradó építési tevékenység építésügyi hatósági engedélyhez kötött, és az engedély megadásakor hatályos szabályok vagy kötelező hatósági előírások változása az építésügyi hatósági engedély tartalmát nem érinti.
- 1.12. Amennyiben az építető az építési engedély hatályának meghosszabbítását nem kérelmezte, vagy az engedély hatálya jogszerűen nem hosszabbítható meg, és az építmény használatbavétel megadására, illetve használatbavétel tudomásulvételére nem alkalmas, a fennmaradó – engedélyhez kötött – építési tevékenységre ismételten építési engedélyt kell kérni. A fennmaradó munkálatokra vonatkozó ismételt engedélykérelmet a benyújtásakor hatályos jogszabályok alapján kell elbírálni.
- 1.13. Az ügyfél az engedélyezés tárgyát képező építészeti-műszaki dokumentációba a jogorvoslatra nyitva álló idő alatt az ügyintézővel történő előzetes időpont-egyeztetést követően, elektronikus úton tekinthet be.
- 1.14. A tervezett építési tevékenység kivitelezési munkáinak befejezését követően el kell végezni a tárgyi terület tereprendezését (környezetrendezés).
- 1.15. Az építési engedélyezési eljárás során hozott jogerős döntés a hozzátartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltakkal együtt hatályos.
- 1.16. **2020. december 31-ig** az épületnek rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban kell lennie, valamint az építésügyi hatóság használatbavételi engedélyével vagy tudomásul vételével kell rendelkeznie.

## **2. Felvonóra vonatkozó előírások:**

- 2.1. A használatbavételi alkalmassági nyilatkozat kiállítását követő 60 napon belül a tulajdonosnak a hatóságomtól kérnie kell a használatbavételi engedélyt. A berendezés a használatbavételi engedély kiadásáig ideiglenesen használható. **A berendezés használatbavételére irányuló kérelemhez a következő mellékleteket kell csatolni:**

- a biztonsági berendezést gyártó és a felvonószerelő-vállalkozás nevét és címét,
- a gyártó nyilatkozatát arról, hogy az általa szállított és felszerelt (felszereltetett) berendezés megfelel az engedélyezett terveknek, továbbá a szükséges beállításokat és a legalább 24 órás próbatüzemeltetést elvégezte, és a berendezés a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas;
- az üzemeltető (tulajdonos) nyilatkozatát arról, hogy a berendezés karbantartását, üzemügyeletét és - ha szükséges - vezetését hogyan oldja meg;
- a berendezés kivitelezési dokumentációját;
- a felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló 146/2014. (V. 5.) Korm. rendelet 3. számú melléklete szerinti műszaki adatlapot és a használatbavételi alkalmassági nyilatkozatot.

**2.2.** A kivitelezési dokumentációnak az engedélyezési terveken és adatokon túl tartalmaznia kell az alábbiakat:

1. az akna, a gép elhelyezésére szolgáló tér és az esetleges kerékhelyiség alaprajzát, metszeteit – az alaprajzi és függőleges metszeteket legalább 1:25, az akna függőleges metszetét legalább 1:50 – méretarányban, olyan részletességgel, hogy az alapján a berendezés egyértelműen kivitelezhető legyen;
2. a felvonó statikai és szilárdságtani számítását:
  - 2.1. a függesztő-, illetve a vonóelemekről,
  - 2.2. a hajtótárcsa horony-kiképzéséről,
  - 2.3. a tengelyekről és tartószerkezetekről,
  - 2.4. a fülke vázszerkezetéről,
  - 2.5. a fülke vezetősínről és ha az ellensúlyon fogókészülék van, az ellensúly vezetősínről is,
  - 2.6. a hidraulikus munkahengerekről, nyomás alatt álló tartályokról és merev, vagy flexibilis csövekről,
  - 2.7. a felvonó-berendezés alátámasztására szolgáló acélszerkezetekről;
3. villamos kapcsolási rajzot és tervjelmagyarázatot;
4. műszaki leírást, mely megadja a berendezés főbb műszaki adatait, megengedett óránkénti indításainak, illetve hidraulikus ciklusainak számát, névleges és indítási áramfelvételét és a berendezésből származó elvezetendő hőteljesítményt.

### **3. Tájékoztató:**

- 3.1.** Az építésügyi hatóság engedélyéhez kötött építési tevékenység a külön jogszabályban meghatározott tartalmú kivitelezési dokumentáció alapján végezhető.  
A kivitelezési dokumentációt elektronikusan és magyar nyelven kell előállítani.
- 3.2.** Minden építésügyi hatósági engedélyhez vagy tudomásulvételi eljáráshoz kötött, építőipari kivitelezési tevékenység végzéséről építési naplót kell vezetni.
- 3.3.** Az építőipari kivitelezési folyamat résztvevői az előírt építésnapló-vezetési, -ellenőrzési és -bejegyzési kötelezettségüket az építési beruházáshoz rendelt, – a (4) bekezdés kivételével – az építésügyért felelős miniszter által működtetett **internetes alapú elektronikus építési napló** (a továbbiakban: e-napló) alkalmazás segítségével kötelesek teljesíteni.
- 3.4.** Az általános építményszabványok tekintetében a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság(a továbbiakban: Lechner Tudásközpont) helyezi készenlétbe az építető kezdeményezésére az elektronikus építési naplót, és ahhoz az építető számára hozzáférést biztosít. Az építető az elektronikus építési napló készenlétbe helyezését elektronikusan az OÉNY elektronikus építési napló alkalmazási felületén keresztül kezdeményezi az üzemeltetési szabályzatban foglaltak szerint.
- 3.5.** Az építési főnapló készenlétbe helyezésének vagy megnyitásának a hiánya **építésfelügyeleti bírság** kiszabását vonja maga után.



- 3.6.** Az építési naplót naprakész állapotban kell tartani úgy, hogy minden munkavégzési napon történjen bejegyzés, munkaszüneti napon bejegyzés nem szükséges, viszont ezt a tény – a várható munkafolytatási nap megjelölésével – az utolsó munkavégzési napon be kell jegyezni. Az építési naplót az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ideje alatt az építési munkaterületen hozzáférhetővé kell tenni.
- 3.7.** A fővállalkozó kivitelező az e-főnaplót, az alvállalkozó kivitelező az e-alnaplót az építési munkaterület átvételekor az átvétel időpontjának rögzítésével nyitja meg, és az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően az építési munkaterületről levonulás időpontjának rögzítésével zárja le.
- 3.8.** Az építési beruházás építési tevékenységének befejezésekor **műszaki átadás-átvételi eljárást kell lefolytatni**. A műszaki átadási-átvételi eljárás résztvevőit a fővállalkozó kivitelező e-főnaplóban jelzett kezdeményezésére az építetű hívja össze. Az építetű az eljárás meghatározott időpontjának, az építési engedély számának és az építés helyszínének az e-főnaplóba történő bejegyzésével értesíti az illetékes építésfelügyeleti hatóságot, a fővállalkozó kivitelezőt és egyéb érdekeltet.

Kérelmező a 120.000,-Ft eljárási illetéket lerőta, a szakhatóságot megillető igazgatási szolgáltatási díjat megfizette, az eljárás során egyéb költség nem merült fel.

Tájékoztatom Építetűt, hogy a 2017.június 15-én kelt, FE-08/ÉPÍT/1545-2/2017 számú függő hatályú határozatom nem emelkedett jogerőre, ezáltal Építetűt a joggyakorlás nem illeti meg, nem jogosult az eljárás lefolytatásáért fizetendő illetéknek (vagy igazgatási szolgáltatási díjnak) megfelelő összegre és nem mentesül az egyéb eljárási költség megfizetése alól.

Döntésem ellen a határozat közlésétől számított 15 napon belül lehet fellebbezést előterjeszteni, melynek illetéke 30.000,-Ft.

A fellebbezési illetéket Hatóságomnál személyesen átvehető készpénz-átutalási megbízás útján a fellebbezési eljárást megelőzően kell megfizetni, vagy a fellebbezési eljárás megindítását megelőzően a Fejér Megyei Kormányhivatal 10029008-00299640-00000000 számú számlájára történő átutalással kell teljesíteni. A közlemény rovatában fel kell tüntetni az „illeték” szöveget, a kérelemben szereplő ügyfél nevét (több ügyfél esetén egyikük nevét, függetlenül attól, ki a befizető személy), és a megfellebbezett döntés ÉTDR iratazonosítóját vagy az ügyiratszámot. A fellebbezéshez mellékelni kell az illeték megfizetését igazoló irat/bizonylat másolatát.

Fellebbezés benyújtására kizárólag az az eljárás megindításáról szabályszerűen értesített ügyfél jogosult, aki az első fokú eljárásban nyilatkozatot tett vagy kérelmet nyújtott be.

Az ügyfél a fellebbezését indokolni köteles, a fellebbezésnek a megtámadott döntéssel tartalmilag összefüggőnek kell lennie, és a fellebbezésben csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre lehet hivatkozni.

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

Az ügyfél fellebbezését a Fejér Megyei Kormányhivatal vezetőjéhez címezve Hivatalomnál, az integrált ügyfélszolgálaton vagy az Építésügyi Szolgáltatási Pontnál nyújthatja be.

## INDOKOLÁS

**Agárdi Gyógy- és Termálfürdő Zrt. ( 2484 Agárd, Fürdő tér 1.)** képviselőjében eljáró Turi Attila (2011 Budakalász, Kilitó u. 11.) meghatalmazott ügyfél kérelmet nyújtott be Gárdony Város Jegyzőjéhez (a továbbiakban: Jegyző) a Gárdony, Gárdonyi G. u. 3021/54 hrsz-ú ingatlanon Apartmanszálló építése ügyében.

A Jegyző tárgyi ügyben kizárási okot jelentett be a felettes szervéhez, ezért a 2017. június 12-én kelt, 4867-2/2017. számú végzésében az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 1. § (2) bekezdés f) pontjára történő hivatkozással a kérelmet megküldte Hivatalom részére az eljárás lefolytatására.

Kérelmező a kérelemhez nem mellékelte a

1. **120.000 Ft, azaz Egyszázhuszezer forint illetéket**, a Magyar Államkincstár 10032000-01012107 számú illeték bevételi számlájára vonatkozó átutalás hitelt érdemlő igazolását, vagy az illeték mentességre vonatkozó nyilatkozatot,
2. **14.000 Ft** vízügyi szakhatóságot megillető igazgatási szolgáltatási díjat a Magyar Államkincstár 10029008-00283607-00000000számú illeték bevételi számlájára vonatkozó átutalás hitelt érdemlő igazolását,
3. humuszmentesítési tervet,
4. szakkérdés vizsgálatához lift tervet,
5. közútkezelői hozzájárulást,
6. műszaki leírás javítását,
7. helyszínrajz javítását.

, ezért a 2017. június 20-án kelt, FE-08/ÉPÍT/1545-3/2017 számon kiadott végzésemben hiánypótlásra hívtam fel, melyet 2017. június 29-én teljesített.

**Építésügyi szempontból tett kikötéseimet a GÉSZ 46. § ( 31 ) pont h) alpontja alapján írtam elő.**

**Környezetvédelmi szempontból** eljárásom során vizsgáltam az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 11/A. § (2) bekezdése alapján a R. 6. számú melléklet III. táblázat 6. és 7.. sor B. oszlopában foglalt szakkérdést, és megállapítottam, hogy nem rendelkezem hatáskörrel.

**Közegészségügyi szempontból** eljárásom során vizsgáltam az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 11/A. § (2) bekezdése alapján a R. 6. számú melléklet III. táblázat 5.. sor B. oszlopában foglalt szakkérdés.

A szakkérdés vizsgálata során az alábbiak kerültek megállapításra:

A tervezett épület a földszinten kívül két emelettel fog rendelkezni. A fejpülete földszinti részén kap helyet a porta, fogadócsarnok és büfé, az első emeleten társalgó, a második emeleten kazánház felette pedig szellőzőgépház létesül. Ezen kívül a létesítményben 44 db apartman egység kerül kialakításra.

A műszaki leírásban a dolgozói létszám nincs egyértelműen kifejtve, nem derül ki hány fő látja el az apartmanszálló egységet és a büfét. Mindezek miatt a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

A helyiségek takarítására vízvételi lehetőség valamennyi szinten biztosított lesz.

A helyiségek jellegüknek megfelelő burkolattal tervezettek, fűtésük, szellőzésük megoldott.

A létesítmény vízellátása hálózati vezetékes rendszerről kerül kiépítésre, keletkező kommunális szennyvíz közcsatornába kerül.

A tevékenység során keletkező kommunális hulladékok tárolásának feltételei a fürdő gazdasági területén biztosítottak.

Dohányzóhely kialakítását a tervdokumentáció tartalmazza, az az épületen kívül kerül kijelölésre.

Az élelmiszer-higiéniáról szóló az Európai Parlament és a Tanács 852/2004 (2004. április 29.) rendelet I. fejezet (Élelmiszer-előállító és –forgalmazó helyre vonatkozó általános követelmények) (3) pontja szerint: „Kellő számú vízöblítéses illemhelyet kell biztosítani, amelyek jól üzemelő vízvezető berendezéshez csatlakoznak. Az illemhelyek nem nyílhatnak közvetlenül abba a helyiségbe, ahol az élelmiszert kezelik.”

Az öltöző alapterületét a munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjéről szóló 3/2002. (II. 8.) SzCsM-EüM együttes rendelet 18. § (4) bekezdése alapján írtam elő, mely kimondja: „Az öltöző alapterületét úgy kell kialakítani, hogy az ott öltöző munkavállalók egymást ne akadályozzák. Öltözőszekrényenként legalább 0,50 m<sup>2</sup>-nyi alapterületet kell biztosítani. Az öltöző minimális alapterülete 6 m<sup>2</sup>.”

Az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 201/2001. (X. 25.) Kormányrendelet 4. § (1) bekezdése alapján határoztam meg a vízmintha vizsgálat szükségességét a használatba vétel feltételeként.

A szakkérdés vizsgálata során figyelembe vettük az alábbi jogszabályokat, jogszabályhelyeket:

- az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. tv.4.§ (1) (3) bekezdését,
- az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. törvény 44. § (1) bekezdését,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20). Korm. rendelet 53. §, 85-93.§, 99. §, 102. §, 104. § előírásait,
- a munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjéről szóló 3/2002. (II. 8.) SzCsM-EüM. rendelet előírásait,
- a nemdohányzók védelméről és a dohánytermékek fogyasztásának, forgalmazásának egyes szabályairól szóló 1999. évi XLII. törvény előírásait,
- a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvényt, a munkahelyek kémiai biztonságáról szóló 25/2000 (IX. 30.) EüM. rendeletet,
- az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 201/2001. (X.25.) Korm. rendeletet,
- a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény előírásait,
- a fertőző betegségek és a járványok megelőzése érdekében szükséges járványügyi intézkedésekről szóló 18/1998. (VI. 3.) NM rendelet 36. § és 4. számú mellékletének rendelkezéseit.

Az építési engedély kiadásának közegészségügyi szakkérdésként megvizsgálva - a dokumentációban foglaltak maradéktalan betartása mellett és a rendelkező részben foglalt feltételekkel - akadálya nincs.

#### **Élelmiszer higiéniai szempontból tett kikötéseim indokolása:**

Eljárásom során vizsgáltam az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 11/A. § (2) bekezdése alapján a R. 6. számú melléklet III. táblázat 4. sor B. oszlopában foglalt szakkérdést. A szakkérdés vizsgálata során az alábbiak kerültek megállapításra:

A tervezett létesítményben az élelmiszer-higiéniáról szóló 852/2004/EK rendelet, az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény és a vendéglátó-ipari termékek előállításának és forgalomba hozatalának élelmiszerbiztonsági feltételeiről szóló 62/2011. (VI. 30.) VM rendelet előírásainak megfelelő feltételek a rendelkező részben foglalt kikötésekkel biztosíthatók.

Kikötésünk jogi alapján a 852/2004/EK rendelet II. melléklet I. fejezet (4) bekezdés adja.

A későbbi használatbavételi eljárás keretében benyújtandó dokumentumokról az élelmiszer-előállítás és forgalomba hozatal egyes élelmiszer-higiéniai feltételeiről és az élelmiszerek hatósági ellenőrzéséről szóló 68/2007. (VII. 26.) FVM-EüM-SZMM együttes rendelet 5. § (2), (3) bekezdés, az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 201/2001. (X. 25.) Korm. rendelet 2. § d), 3. §, valamint a 4.§ (1) d), továbbá 5.§. alapján adtam tájékoztatást.

#### **Műszaki biztonsági szempontból tett kikötéseim indokolása:**

Eljárásom során vizsgáltam az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 11/A. § (2) bekezdése alapján a R. 6. számú melléklet III. táblázat 13. sor B. oszlopában foglalt szakkérdést.



A szakkérdés vizsgálata során az alábbiak kerültek megállapításra:

Az ÉTDR rendszerbe feltöltött dokumentumok szerint, a tárgyi létesítményben a beépített villamos teljesítmény meghaladja az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: ÁltR.) 6. számú melléklet III. táblázat 13. sor 1. pontjában meghatározott 50 kVA-t, valamint felvonó építését is tervezik. Az ÉTDR rendszerbe feltöltött dokumentumok megfelelnek a felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló 146/2014. (V. 5.) Korm. rendeletben foglalt követelményeknek.

Az előírt feltételt az ÁltR. 6. sz. melléklet III. táblázat 13. sor 1. és 2. pontja, figyelemfelhívásomat 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) bekezdés a) pontja alapján tettem.

#### **Útügyi szempontból tett kikötéseim indokolása:**

Eljárásom során vizsgáltam az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 11/A. § (2) bekezdése alapján a R. 6. számú melléklet III. táblázat 14 sor B. oszlopában foglalt szakkérdést. A szakkérdés vizsgálata során az alábbiak kerültek megállapításra:

Az útügyi szempontból tett kikötéseimet az útügyi érdekek és a közlekedés biztonsága követelményeinek érvényre juttatása érdekében, a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény, bekezdése, 29. § (9); (7); 39. §. (1) bekezdése, a 42/A §., a törvény végrehajtására kiadott 30/1988. (IV.21.) MT rendelet 30/A §-ának előírásai alapján adtam meg, figyelembe véve a Magyar Közút Nzrt. Fejér Megyei Igazgatósága (8000. Székesfehérvár, Berényi út 13.) 2016. október 19.-én kelt FEJ-1396/4/2016. iktatószámú- valamint Gárdony Város Jegyzője (2483. Gárdony, Szabadság u. 20.-22.) közútkezelői nyilatkozatokban előírtakat.

#### Az eljárásban résztvevő szakhatóságok állásfoglalásának indoklásai:

#### **A Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Székesfehérvári Katasztrófavédelmi Kirendeltség a 2017. július 26-án kelt 35710/3148-2/2017.ált. számú szakhatósági állásfoglalásának indokolása:**

„Agárdi Gyógy- és Termálfürdő Zrt. ( 2484 Agárd, Fürdő tér 1.) képviselőjében eljáró Turi Attila (2011 Budakalász, Kilátó u. 11.) kérelmére indult építésügyi hatósági engedélyezési eljárásában, létesítési engedély ügyben Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatala, mint engedélyező hatóság megkereste a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Székesfehérvári Katasztrófavédelmi Kirendeltségét, mint első fokú tűzvédelmi szakhatóságot szakhatósági állásfoglalás kiadása céljából.

A megkereső hatóság által az ÉTDR rendszerbe feltöltött iratok alapján, a Gárdony, Gárdonyi G. u. 3021/54 hrsz-ú alatti területen Apartmanszálló létesítési engedély megadásához feltétellel hozzájárultam.

A feltételeket az alábbi jogszabályi rendelkezések alapján állapítottam meg:

1. Az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól szóló 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet, az egyes építményszerkezetek tűzvédelmi követelményeknek való megfelelésének a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény 13. § (4) bekezdés e) pontja szerinti igazolásának eseteiről és módjáról szóló 55/2013. (X. 2.) BM rendelet, valamint az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet 16. § (1) bekezdése rendelkezik az építési termékek és az egyes épületszerkezetek tűzállósági teljesítmény jellemzőinek igazolásáról.
2. Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet 56. § (2) bekezdése rendelkezik

Döntésem a fenti jogszabályi rendelkezések alapján hoztam.

Szakhatósági állásfoglalásom a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (továbbiakban: Ket.) 44. § (1) bekezdésén alapul.

Hatáskörömet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 12. § (1) bekezdése és 6. számú

melléklete, a tűzvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervezetekről, a tűzvédelmi bírságról és a tűzvédelemmel foglalkozók kötelező élet- és balesetbiztosításáról szóló 259/2011. (XII. 7.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése, illetékességemet a katasztrófavédelmi kirendeltségek illetékességi területéről szóló 43/2011. (XI. 30.) BM rendelet 1. §-a, valamint ugyanezen rendelet 1. melléklete határozza meg. Az önálló fellebbezés lehetőségét a Ket. 44. § (9) bekezdése alapján zártam ki.”

**A Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság ( vízügy, vízvédelem )** a 2017. július 14-én kelt, 35700/8407-1/2017. ált. számú szakhatósági állásfoglalásának indokolása:

„A Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvár Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (a továbbiakban: Hatóság) szakhatósági állásfoglalását kérte Gárdonyi, Gárdonyi G. u. 3021/54 hrsz-ú ingatlanon apartman szálló létesítésére vonatkozó építési engedélye ügyében. Az Agárdi Gyógy – és Termálfürdő Zrt. elhatározta, hogy a gyógyfürdő területétől délnyugatra eső területen szállodát létesít, melyet nyaktaggal a fürdő épületéhez köt.

A tervezett területen az ivóvíz ellátás, kommunális szennyvízelvezetés közműhálózattal biztosított.

A tárgyi ingatlan hidrogeológiai védőterületet nem érinti.

(VII.21.) Korm. rendelet (továbbiakban: faviR.) 7. § (4) bek. alapuló 1:100.000-es méretarányú érzékenységi térkép alapján, a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny.

A hatáskörömbé utalt kérdéseket megvizsgálva megállapítom, hogy a tárgyi építési engedély kiadásának vízügyi szempontból akadály nincs.

*A vízügyi és a vízvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 13/2015. (III. 31.) BM rendelet* (a továbbiakban: *BM rendelet*) szerint az építési engedélyezési eljárás díja az 2. melléklet 12. sora alapján **14 000 Ft**, azaz tizennégyezer forint. Kérelmező az igazgatási szolgáltatási díjat megfizette.

A jogorvoslati eljárásban a szakhatósági közreműködésért fizetendő díj a rendelet 6/A. § (2) bekezdése alapján a rendelet 1. melléklet VI. részének 2.1. pontjában meghatározott díjtétel 50 %-a, jelen eljárás esetében 0.5 x 14000 Ft = 7000 Ft, azaz hétezer forint.

A Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság hatáskörét a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX.4.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 10. § (1) bekezdés 4. pontja, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. melléklet I. táblázat 15. pont, a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 28. § (1) bekezdése és a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, illetékességét a Korm. rendelet 10. § (2) bekezdése és az 2. melléklet 4. pontja állapítja meg.

Szakhatósági állásfoglalásom ellen fellebbezésnek helye nincs. A Ket. 44. § (9) bek. értelmében a szakhatósági állásfoglalásom az engedélyező hatóság által kiadott döntés elleni fellebbezéssel támadható meg.”

**Épület MINDÖSSZESEN 2364,4 m<sup>2</sup>,**

0-00-a raktar 8,2 m<sup>2</sup>, 0-00-b szelfogo 18,86 m<sup>2</sup>, 0-00-d foyer 55,88 m<sup>2</sup>, 0-00-e liftakna 5,5 m<sup>2</sup>, 0-00-f kozlekedő 112,35 m<sup>2</sup>, 0-00-g kozlekedő 12,91 m<sup>2</sup>, 0-00-h lépcső 16,1 m<sup>2</sup>, 0-00-i lépcsőház 19,97 m<sup>2</sup>, 0-01-a e.t. 2,61 m<sup>2</sup>, 0-01-b konyha 3,81 m<sup>2</sup>, 0-01-c szoba 18,65 m<sup>2</sup>, 0-01-d fürdő 4,7 m<sup>2</sup>, 0-01-t terasz 22,98 m<sup>2</sup>, 0-02-a előter 3,9 m<sup>2</sup>, 0-02-b konyha 6,28 m<sup>2</sup>, 0-02-c lakoter 10,71 m<sup>2</sup>, 0-02-d halo 9,51 m<sup>2</sup>, 0-02-e fürdő 4,53 m<sup>2</sup>, 0-02-t terasz 21,16 m<sup>2</sup>, 0-03-a előter 3,9 m<sup>2</sup>, 0-03-b konyha 6,28 m<sup>2</sup>, 0-03-c lakoter 10,71 m<sup>2</sup>, 0-03-d halo 9,51 m<sup>2</sup>, 0-03-e fürdő 4,53 m<sup>2</sup>, 0-03-t terasz 21,4 m<sup>2</sup>, 0-04-a előter 3,9 m<sup>2</sup>, 0-04-b konyha 6,28 m<sup>2</sup>, 0-04-c lakoter 10,71 m<sup>2</sup>,

0-04-d halo 9,51 m<sup>2</sup>, 0-04-e fürdő 4,53 m<sup>2</sup>, 0-04-t terasz 21,16 m<sup>2</sup>, 0-05-a előter 3,9 m<sup>2</sup>, 0-05-b konyha 6,28 m<sup>2</sup>,

0-05-c lakoter 10,71 m<sup>2</sup>, 0-05-d halo 9,51 m<sup>2</sup>, 0-05-e fürdő 4,53 m<sup>2</sup>, 0-05-t terasz 21,28 m<sup>2</sup>, 0-06-a előter 3,9 m<sup>2</sup>, 0-06-b konyha 6,28 m<sup>2</sup>, 0-06-c lakoter 10,71 m<sup>2</sup>, 0-06-d halo 9,88 m<sup>2</sup>, 0-06-e fürdő 4,74 m<sup>2</sup>, 0-06-t terasz

21,38 m<sup>2</sup>,0-07-a e.t. 2,64 m<sup>2</sup>,0-07-b konyha 3,89 m<sup>2</sup>,0-07-c szoba 15,45 m<sup>2</sup>,0-07-d fürdő 4,79 m<sup>2</sup>,0-07-t terasz 21,38 m<sup>2</sup>,0-08-a e.t. 2,85 m<sup>2</sup>,0-08-b konyha 3,71 m<sup>2</sup>,0-08-c szoba 15,02 m<sup>2</sup>,0-08-d fürdő 4,72 m<sup>2</sup>,0-08-t terasz 24,89 m<sup>2</sup>,0-09-a e.t. 2,85 m<sup>2</sup>,0-09-b konyha 4,11 m<sup>2</sup>,0-09-c szoba 17,32 m<sup>2</sup>,0-09-d fürdő 4,42 m<sup>2</sup>,0-09-t terasz 17,02 m<sup>2</sup>,0-10-a e.t. 2,85 m<sup>2</sup>,0-10-b konyha 3,87 m<sup>2</sup>,0-10-c szoba 16,67 m<sup>2</sup>,0-10-d fürdő 4,42 m<sup>2</sup>,0-10-t terasz 16,51 m<sup>2</sup>,0-11-a e.t. 2,85 m<sup>2</sup>,0-11-b konyha 3,87 m<sup>2</sup>,0-11-c szoba 16,97 m<sup>2</sup>,0-11-d fürdő 4,42 m<sup>2</sup>,0-11-t terasz 16,51 m<sup>2</sup>,0-12-a e.t. 2,85 m<sup>2</sup>,0-12-b konyha 3,87 m<sup>2</sup>,0-12-c szoba 16,67 m<sup>2</sup>,0-12-d fürdő 4,42 m<sup>2</sup>,0-12-t terasz 16,51 m<sup>2</sup>,0-13-a e.t. 2,85 m<sup>2</sup>,0-13-b konyha 3,87 m<sup>2</sup>,0-13-c szoba 16,67 m<sup>2</sup>,0-13-d fürdő 4,42 m<sup>2</sup>,0-13-t terasz 16,51 m<sup>2</sup>,0-14-a e.t. 2,86 m<sup>2</sup>,0-14-b konyha 3,86 m<sup>2</sup>,0-14-c szoba 16,67 m<sup>2</sup>,0-14-d fürdő 4,42 m<sup>2</sup>,0-14-t terasz 12,88 m<sup>2</sup>,0-15 tarolo 14,66 m<sup>2</sup>,0-16 raktar 12,18 m<sup>2</sup>,0-17-a közlekedő 6,26 m<sup>2</sup>,0-17-b előter 6,04 m<sup>2</sup>,0-17-c ak.ment. + női WC 4,59 m<sup>2</sup>,0-17-d férfi mosdo 4,87 m<sup>2</sup>,0-18-a porta 5,74 m<sup>2</sup>,0-18-b bufe 8,65 m<sup>2</sup>,0-18-c raktar 4,63 m<sup>2</sup>,0-18-d etkező 27,93 m<sup>2</sup>,0-18-e személyzeti 8,48 m<sup>2</sup>,0-18-f olt. 2,63 m<sup>2</sup>,0-18-g wc 1,32 m<sup>2</sup>,0-19 közlekedő 82,89 m<sup>2</sup>,

**Földszint ÖSSZESEN 862,86 m<sup>2</sup>,**

**I.** I-00-a lepcsőház 23,99 m<sup>2</sup>, I-00-b galeria 43,89 m<sup>2</sup>,I-00-c közlekedő 151,49 m<sup>2</sup>, I-00-d lepcső 15,94 m<sup>2</sup>,

I-01-a előter 3,16 m<sup>2</sup> I-01-b konyha 4,71 m<sup>2</sup>, I-01-c lakoter 14,42 m<sup>2</sup>, I-01-d halo 9,66 m<sup>2</sup>, I-01-e fürdő 4,58 m<sup>2</sup>, I-01-t erkely 5,82 m<sup>2</sup>, I-02-a előter 3,9 m<sup>2</sup>,I-02-b konyha 6,28 m<sup>2</sup>,I-02-c lakoter 10,71 m<sup>2</sup>,I-02-d halo 9,51 m<sup>2</sup>,I-02-e fürdő 4,53 m<sup>2</sup>,I-02-t erkely 5,82 m<sup>2</sup>,I-03-a előter 3,9 m<sup>2</sup>, I-03-b konyha 6,28 m<sup>2</sup>,I-03-c lakoter 10,71 m<sup>2</sup>,I-03-d halo 9,51 m<sup>2</sup>,I-03-e fürdő 4,53 m<sup>2</sup>,I-03-t erkely 5,82 m<sup>2</sup>,I-04-a előter 3,9 m<sup>2</sup>,I-04-b konyha 6,28 m<sup>2</sup>,I-04-c lakoter 10,71 m<sup>2</sup>,I-04-d halo 9,51 m<sup>2</sup>,I-04-e fürdő 4,53 m<sup>2</sup>,I-04-t erkely 5,82 m<sup>2</sup>,I-05-a előter 3,9 m<sup>2</sup>,I-05-b konyha 6,28 m<sup>2</sup>,I-05-c lakoter 10,71 m<sup>2</sup>,I-05-d halo 9,51 m<sup>2</sup>,I-05-e fürdő 4,53 m<sup>2</sup>,I-05-t erkely 5,82 m<sup>2</sup>,I-06-a előter 3,9 m<sup>2</sup>,I-06-b konyha 6,28 m<sup>2</sup>,I-06-c lakoter 10,71 m<sup>2</sup>,I-06-d halo 9,88 m<sup>2</sup>,I-06-e fürdő 4,74 m<sup>2</sup>,I-06-t erkely 5,82 m<sup>2</sup>,I-07-a e.t. 2,74 m<sup>2</sup>,I-07-b konyha 3,59 m<sup>2</sup>,I-07-c szoba 13,83 m<sup>2</sup>,I-07-d fürdő 4,86 m<sup>2</sup>,I-08-a e.t. 2,86 m<sup>2</sup>,I-08-b konyha 3,72 m<sup>2</sup>,I-08-c szoba 13,63 m<sup>2</sup>,I-08-d fürdő 4,88 m<sup>2</sup>,I-09-a e.t. 2,85 m<sup>2</sup>,I-09-b konyha 4,11 m<sup>2</sup>,I-09-c szoba 17,32 m<sup>2</sup>,I-09-d fürdő 4,42 m<sup>2</sup>,I-09-t erkely 1,26 m<sup>2</sup>, I-10-a e.t. 2,85 m<sup>2</sup>,I-10-b konyha 3,87 m<sup>2</sup>,I-10-c szoba 16,67 m<sup>2</sup>,I-10-d fürdő 4,42 m<sup>2</sup>,I-10-t erkely 1,26 m<sup>2</sup>,I-11-a e.t. 2,85 m<sup>2</sup>,I-11-b konyha 3,87 m<sup>2</sup>,I-11-c szoba 16,97 m<sup>2</sup>,I-11-d fürdő 4,42 m<sup>2</sup>,I-11-t erkely 1,26 m<sup>2</sup>,I-12-a e.t. 2,85 m<sup>2</sup>,I-12-b konyha 3,87 m<sup>2</sup>,I-12-c szoba 16,67 m<sup>2</sup>,I-12-d fürdő 4,42 m<sup>2</sup>,I-12-t erkely 1,26 m<sup>2</sup>,I-13-a e.t. 2,85 m<sup>2</sup>,I-13-b konyha 3,87 m<sup>2</sup>,I-13-c szoba 16,67 m<sup>2</sup>,I-13-d fürdő 4,42 m<sup>2</sup>,I-13-t erkely 1,26 m<sup>2</sup>,I-14-a e.t. 2,86 m<sup>2</sup>,I-14-b konyha 3,86 m<sup>2</sup>,I-14-c szoba 16,67 m<sup>2</sup>,I-14-d fürdő 4,42 m<sup>2</sup>,I-14-t erkely 1,26 m<sup>2</sup>,I-15-a e.t. 0,95 m<sup>2</sup>,I-15-b konyha 7,41 m<sup>2</sup>,I-15-c szoba 19,51 m<sup>2</sup>,I-15-d fürdő 4,74 m<sup>2</sup>,I-15-t erkely 1,26 m<sup>2</sup>,I-16 raktar 12,18 m<sup>2</sup>,I-17 tarsalga 28,84 m<sup>2</sup>,

**I. emelet ÖSSZESEN 738,86 m<sup>2</sup>,**

**II.** II-00-a lepcsőház 24 m<sup>2</sup>,II-00-b galeria 25,71 m<sup>2</sup>,II-00-c közlekedő 102,11 m<sup>2</sup>,II-00-d lepcsőház 5,78 m<sup>2</sup>,II-01-a előter 3,16 m<sup>2</sup>,II-01-b konyha 4,71 m<sup>2</sup>,II-01-c lakoter 13,63 m<sup>2</sup>,II-01-d halo 10,05 m<sup>2</sup>,II-01-e fürdő 4,58 m<sup>2</sup>,II-02-a előter 3,9 m<sup>2</sup>,II-02-b konyha 6,28 m<sup>2</sup>,II-02-c lakoter 11,56 m<sup>2</sup>,II-02-d halo 10,02 m<sup>2</sup>,II-02-e fürdő 4,53 m<sup>2</sup>,II-02-t erkely 3,59 m<sup>2</sup>,II-03-a előter 3,9 m<sup>2</sup>,II-03-b konyha 6,28 m<sup>2</sup>,II-03-c lakoter 11,56 m<sup>2</sup>,II-03-d halo 10,02 m<sup>2</sup>,II-03-e fürdő 4,53 m<sup>2</sup>,II-03-t erkely 3,59 m<sup>2</sup>,II-04-a előter 3,9 m<sup>2</sup>,II-04-b konyha 6,28 m<sup>2</sup>,II-04-c lakoter 11,56 m<sup>2</sup>,II-04-d halo 10,02 m<sup>2</sup>,II-04-e fürdő 4,53 m<sup>2</sup>,II-04-t erkely 3,59 m<sup>2</sup>,II-05-a előter 3,9 m<sup>2</sup>,II-05-b konyha 6,28 m<sup>2</sup>,II-05-c lakoter 11,56 m<sup>2</sup>,II-05-d halo 10,02 m<sup>2</sup>,II-05-e fürdő 4,53 m<sup>2</sup>,II-05-t erkely 3,59 m<sup>2</sup>,II-06-a előter 3,9 m<sup>2</sup>,II-06-b konyha 6,28 m<sup>2</sup>,II-06-c lakoter 11,56 m<sup>2</sup>,II-06-d halo 10,38 m<sup>2</sup>,II-06-e fürdő 4,74 m<sup>2</sup>,II-06-t erkely 3,59 m<sup>2</sup>,II-07-a e.t. 2,74 m<sup>2</sup>,II-07-b konyha 3,59 m<sup>2</sup>,II-07-c szoba 13,83 m<sup>2</sup>,II-07-d fürdő 4,86 m<sup>2</sup>,II-08-a e.t. 2,86 m<sup>2</sup>,II-08-b konyha 3,72 m<sup>2</sup>,II-08-c szoba 13,63 m<sup>2</sup>,II-08-d fürdő 4,88 m<sup>2</sup>,II-09-a e.t. 2,85 m<sup>2</sup>,II-09-b konyha 4,11 m<sup>2</sup>,II-09-c szoba 18,06 m<sup>2</sup>,II-09-d mosdo 4,42 m<sup>2</sup>,II-10-a e.t. 2,85 m<sup>2</sup>,II-10-b konyha 3,87 m<sup>2</sup>,II-10-c szoba 17,7 m<sup>2</sup>,II-10-d mosdo 4,42 m<sup>2</sup>,II-11-a e.t. 2,85 m<sup>2</sup>,II-11-b konyha 3,87 m<sup>2</sup>,II-11-c szoba 17,7 m<sup>2</sup>,II-11-d mosdo 4,42 m<sup>2</sup>,II-12-a e.t. 2,85 m<sup>2</sup>,II-12-b konyha 3,87 m<sup>2</sup>,II-12-c szoba 17,7 m<sup>2</sup>,II-12-d mosdo 4,42 m<sup>2</sup>,II-13-a e.t. 2,85 m<sup>2</sup>,II-13-b konyha 3,87 m<sup>2</sup>,II-13-c szoba 17,7 m<sup>2</sup>,II-13-d mosdo 4,42 m<sup>2</sup>,II-14-a e.t.

2,86 m<sup>2</sup>,II-14-b konyha 3,86 m<sup>2</sup>,II-14-c szoba 17,71 m<sup>2</sup>,II-14-d mosdo 4,42 m<sup>2</sup>,II-15-a e.t. 0,95 m<sup>2</sup>,II-15-b konyha 6,85 m<sup>2</sup>,II-15-c szoba 18,17 m<sup>2</sup>,II-15-d fürdő 5,01 m<sup>2</sup>,II-16 raktar 12,18 m<sup>2</sup>,II-17 hőközpont 1. 29,98 m<sup>2</sup>,

**II. emelet ÖSSZESEN 672,65 m<sup>2</sup>,**

III-01 hőközpont lepcsőház 2,07 m<sup>2</sup>,III-02 hőközpont 2. 47,39 m<sup>2</sup>,III-03 hőközpont 3. 40,57 m<sup>2</sup>,

**Tetőtér: összesen 90,03 m<sup>2</sup>,**

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009. (I.28.) számú rendelete (a továbbiakban: GÉSZ) szerint a kérelem tárgyát képező ingatlan Ki4-2.9.3.11 övezeti besorolású, miszerint:

az ingatlan beépítettsége max.20 %,

az építmény-magasság max. 14 m,

a beépítés módja szabadon álló beépítésű,

a zöldfelületi mutató min. 65 % lehet.

A tervdokumentáció fenti előírásoknak megfelel, mivel

az ingatlan beépítettsége 15,58 %,

az építmény-magasság 10,35 m,

a beépítés módja szabadon álló beépítésű,

a zöldfelületi mutató 65,77 %

Az építményhez az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 4. melléklete, 1 pontja szerint minden lakás, és üdülő önálló rendeltetési egysége után, 1db személygépkocsi elhelyezése - 44 apartman esetén 44 személygépkocsi elhelyezése szükséges. Jelen esetben 50 db személygépkocsi elhelyezése biztosított a tervdokumentáció szerint, melyből 1 db akadálymentesített.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 4. §-a értelmében az építésügyi hatósági eljárásban külön vizsgálat nélkül ügyfélnek minősül az építtető és az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa. Az engedélyezési eljárás során vizsgálni kell továbbá az ügyféli jogállását annak, akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. A szakhatóságok állásfoglalásuk tartalma erejéig ügyféli kört, hatásterületet állapíthatnak meg a jogszabályokban foglaltak szerint.

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. CXL. tv. (a továbbiakban: Ket.) 15. § (1) bekezdése szerint ügyfél az a természetes vagy jogi személy, továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, akinek jogát vagy jogos érdekét az ügy érinti.

Fent leírtak alapján jelen eljárásban ügyfélnek minősül a kérelmező és a Gárdony, 3021/54 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa. Az eljárás során megvizsgáltam a tárgyi ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett vezetékjog jogosultjának ügyféli jogállását és megállapítottam, hogy jelen eljárásban ügyfélnek minősülnek, tekintettel arra, hogy az építési tevékenység jogukat, jogos érdeküket érinti.

Az R. 6. § (3) bekezdése szerint a 2017. június 26-án megtartott helyszíni szemlén megállapítottam, hogy a meglévő állapotot rögzítő építészeti-műszaki dokumentáció tartalma a valóságnak megfelel, a tárgyi ingatlanon az építési tevékenység megvalósítható és az építési tevékenységet nem kezdték meg.

Az R. 18. §-ában foglaltak szerint az építési engedély iránti kérelem elbírálása során megállapítottam, hogy építési tevékenységgel érintett telek rendezett, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték és a tervezett munka -



a kikötések betartása mellett - megfelel az általános érvényű, kötelező építésügyi előírásoknak.

Az **általános előírások** közül az **1.1.** pontban előírtak a R. 19. § (6) bek. a) pontján, az **1.2.** pontban foglalt előírás a R. 19. § (6) bek. b) pontján, az **1.3.** pontban foglalt előírás a R. 19. § (6) bek. c) pontján, az **1.4.** pontban foglalt előírás a R. 19. § (6) bek. f) pontján és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 37. § (1) bekezdésén, az **1.5.** pontban foglaltak a R. 19. § (4) bek. h) pontján és a 21. § (1) bekezdésén, az **1.6.** pontban foglalt előírás a R. 21. § (3) bekezdésén, az **1.7.** pontban foglalt előírás a R. 22. § (1) bekezdésén, az **1.8.** pontban foglaltak a R. 52. § (4) bekezdésén, az **1.9.** pontban foglalt előírás a R. 52. § (6) bek. a) pontján, az **1.10.** pontban foglalt előírás a R. 52. § (6) bek. b) pontján, az **1.11.** pontban foglalt előírás a R. 52. § (7) bekezdésén, az **1.12.** pontban foglalt előírás a R. 52. § (8) bekezdésén, az **1.13.** pontban foglalt előírás a R. 19. § (6) bek. h) pontján, az **1.14.** pontban foglalt előírás a R. 19. § (4) bek. e) pontján, az **1.15.** pontban foglalt előírás az R. 20. § (6) bekezdésén az 1.16. pontban foglalt tájékoztatás a R. 19. § (4) bek. i) pontján az 1.17. pontban foglalt tájékoztatás a R. 19. § (6) bek. e) pontján alapszik.

A **felvonóra vonatkozó előírások** közül a **2.1.** pontban foglaltak a felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló 146/2014. (V. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 146/2014. (V. 5.) Korm. rendelet) 3. § (1) bekezdése, a 4. § (2) és (5) bekezdése, a **2.2.** pontban foglaltak a 146/2014. (V. 5.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján írtam elő.

A **tájékoztatás 3.1.** pontjában előírtak az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Épkiv.) 22. § (1) bekezdésén és 23. § (2) bekezdésén, a **3.2.** pontjában előírtak az Épkiv. 24. § (1) bekezdésén, a **3.3.** pontjában előírtak az Épkiv. 24. § (3) bekezdésén, a **3.4.** pontjában előírtak az Épkiv. 24/B. § (1) bekezdésén, a **2.5.** pontjában előírtak az építésfelügyeleti bírságról szóló 238/2005. (X. 25.) Korm. rendelet I. sz. mell. I. táblázat 15. pontján, a **3.6.** pontjában előírtak az Épkiv. 24. § (4a) bekezdésén, a **3.7.** pontjában előírtak az Épkiv. 25. § (9) bekezdésén, a **3.8.** pontjában előírtak az Épkiv. 32. § (1) bekezdésén alapszanak.

**Felhívom a figyelmét**, hogy a R. 19. § (5) bekezdésének i) pontja értelmében amennyiben az épület használatbavételére **2020. december 31-ét** követően kerül sor, az épületet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet szerinti **közel nulla energiaigényű épületként** kell kialakítani.

A Ket. 71/A. § (4) bekezdése szerint a 2017. június 15-én kelt, FE-08/ÉPÍT/1545-2 /2017 számú függő hatályú döntéshez akkor kapcsolódnak joghatások, ha a kérelem beérkezését követő két hónap elteltével a hatóság a hatósági ügy érdemében nem döntött és az eljárást nem szüntette meg.

Tekintettel arra, hogy az eljárásban a Ket. 71/A. § (4) bekezdésében meghatározott két hónapos határidőn belül döntöttem, Építetöt nem illeti meg a kérelmezett jog gyakorlása, nem jogosult az eljárás lefolytatásáért fizetendő illetéknek megfelelő összegre és nem mentesül az egyéb eljárási költség megfizetése alól.

Hatóságom hatáskörét és illetékességét az Étv. 34. § (2) bek. a) pontja, a Kr. 1. § (2) bekezdés f) pontja és a Kr. 1. számú melléklet II. rész 6. pontja alapján állapítottam meg.

A fellebbezési lehetőséget a Ket. 98. § (1) és (4) bekezdései, valamint a 99. § (1) bekezdés alapján adtam meg. A fellebbezés benyújtásának módjáról az R. 70. § (2) bekezdése rendelkezik.

A fellebbezés benyújtására jogosultak körét az Étv. 53/C. § (7) bekezdése állapítja meg.

A fellebbezés tartalmára vonatkozó előírásokat a R. 70. § (3) bekezdése értelmében és a Ket. 98. § (1a) bekezdése alapján az Étv. 53/C. § (12) bekezdésére tekintettel tettem.



A fellebbezési illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 29. § (2) bekezdése értelmében a XV. sz. melléklet III. pontja alapján állapítottam meg.

Fentiekre tekintettel az Étv. 36. § (1) bekezdése, a R. 18. -19. §-ai alapján az építési engedélyt megadtam.

A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Megyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 27/2016. (XII. 30.) utasítása, és a Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal vezetőjének 2/2016. (XII. 30.) szabályzata alapján történt.

Székesfehérvár, 2017. augusztus 2.

**Dancs Norbert**  
járási hivatalvezető  
nevében és megbízásából

**Tolvaj Botond**  
építésügyi szakügyintéző

## **Erről értesül:**

Kérelmező:

1. **Agárdi Gyógy- és Termálfürdő Zrt. ( 2484 Agárd, Fürdő tér 1.)**

Meghatalmazott:

2. Turi Attila ÉTDR-en keresztül

Ingatlantulajdonos:

3. Gárdony Város Önkormányzata 2483 Gárdony, Szabadság út 20-22.

Vezetékgjog jogosult:

4. E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027 Győr, Kandó K. u. 11-13.

5. E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt 7626 Pécs Búza tér 8/A.

Az építési tevékenység helye szerinti települési önkormányzat polgármestere:

6. Gárdony Város Polgármestere 2483 Gárdony, Szabadság út 20-22.

7. Irattár

## **Tájékoztatásul:**

Szakhatóságok:

8. Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Székesfehérvári Katasztrófavédelmi Kirendeltség ÉTDR felületen

9. Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság ( vízügy, vízvédelem ) ÉTDR felületen

10. Budapest Főváros Kormányhivatala Metrológiai és Műszaki Felügyeleti Főosztály Műszaki Felügyeleti Osztály 1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39 1534 Budapest pf 919

11. Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Osztály ÉTDR felületen

12. Székesfehérvári Járási Hivatal Hatósági Főosztály Népegészségügyi Osztálya ÉTDR felületen

13. Székesfehérvári Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Élelmiszerlánc-biztonsági és Állategészségügyi Osztály ÉTDR felületen

14. Székesfehérvári Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály ÉTDR felületen

15. Székesfehérvári Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Útügyi Osztály ÉTDR felületen

## **Jogerő után:**

1. Agárdi Gyógy- és Termálfürdő Zrt. ( 2484 Agárd, Fürdő tér 1.)

Meghatalmazott:

2. Turi Attila ÉTDR-en keresztül

3. Budapest Főváros Kormányhivatal Metrológiai és Műszaki Felügyeleti Főosztály Műszaki Felügyeleti Osztály 1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39.

4. Építésfelügyelet *ÉTDR-en*

5. Irattár