



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

**Ügyiratszám** (ÉTDR azonosító): 202200149443  
**Iratazonosító:** IR-000927960/2022  
**Iktatószám:** SZ-10/ETDR-06/2068-28/2022  
**Ügyintéző:** Demcsák Ildikó  
**Elérhetősége:** +3642795702  
demcsak.ildiko@szabolcs.gov.hu

**Tárgy:** 4482 Kótaj, Kossuth Lajos utca 72/3 hrsz.-ú ingatlanon, Üzletház építési engedélye

**Melléklet:** elektronikusan csatolva

### HATÁROZAT

Építési Engedélyt adok a Kótaj Község Önkormányzata, (4482 Kótaj, Szent István utca 13.) kérelmezőnek, a 4482 Kótaj, Kossuth Lajos utca 72/3 hrsz.-ú ingatlanon, Üzletház építésre vonatkozóan, hogy ezen határozathoz csatolt és hatóságom által elbírált engedélyes műszaki terveknek, műszaki leírásban foglaltaknak és erőtani számításoknak megfelelően, a rendelkező részben foglalt kikötések és előírások betartásával a megtervezett műszaki munkálatokat elvégezze az alább részletezettek szerint.

**Építető:** Kótaj Község Önkormányzata, (4482 Kótaj, Szent István utca 13.)  
**Építés helye:** 4482 Kótaj, Kossuth Lajos utca 72/3 hrsz.  
**Kérelem tárgya:** Üzletház építési engedélyezése

#### Építményre vonatkozó adatok:

Rendeltetési egységek száma:	16 db + felvonó
Rendeltetés:	14 db üzlet 2 db büfé 1 db felvonó
Számított építményérték:	119.076.800 Ft

#### Övezeti előírások:

- építési övezet: Lk 2.1 kisvárosias lakóterület
- beépítési mód: szabadon álló
- legkisebb telekterület 1000 m<sup>2</sup>
- max. beépíthetőség %: 50%
- min. zöldfelület 40%

- max. építménymagasság: 10,5 m

**Beépítési mutatók:**

- Telek területe: 4545 m<sup>2</sup>
- Tervezett beépített terület: 405,11 m<sup>2</sup>
- Tervezett beépítettség: 8,91 % < 50 %
- Számított zöldterület nagysága: 2280,64/4545 => 50,18% > 40,00%
- Tervezett épület nettó területe: 626,72 m<sup>2</sup>
- Előkert: 5,0 m
- Oldalkert: 6,0 m
- Oldalkert: 18,12 m
- tervezett járda szint: ± 0,00 m = 100,20 m EOMA
- tervezett épület padlóvonal szint: + 0,02 m és +3,32 m
- tervezett attika szint: + 7,02 m és +7,62 m

**Helyiség kimutatás:**

**Földszinti helyiségek:**

üzlethelyiség 1	28,53 m <sup>2</sup>
üzlethelyiség 2	16,87 m <sup>2</sup>
üzlethelyiség 3	24,55 m <sup>2</sup>
üzlethelyiség 4	28,53 m <sup>2</sup>
üzlethelyiség 5	16,46 m <sup>2</sup>
üzlethelyiség 6	16,46 m <sup>2</sup>
üzlethelyiség 7	
előkészítő	6,10 m <sup>2</sup>
fogyasztó tér	12,30 m <sup>2</sup>
kiszolgáló tér	10,80 m <sup>2</sup>
közlekedő	1,52 m <sup>2</sup>
öltöző	3,19 m <sup>2</sup>
WC+mo.	2,84 m <sup>2</sup>
üzlethelyiség 8	
előkészítő	6,10 m <sup>2</sup>
fogyasztó tér	12,30 m <sup>2</sup>
kiszolgáló tér	10,80 m <sup>2</sup>
közlekedő	1,52 m <sup>2</sup>
öltöző	3,19 m <sup>2</sup>
WC+mo.	2,84 m <sup>2</sup>
közlekedő	29,28 m <sup>2</sup>
akadálymentes WC	5,31 m <sup>2</sup>
férfi WC+mo.	6,58 m <sup>2</sup>
szem. férfi WC+mo.	5,68 m <sup>2</sup>
szem. női WC+mo.	5,24 m <sup>2</sup>

takarító	2,29 m <sup>2</sup>
<b>Földszinti helyiségek összesen:</b>	<b>259,28 m<sup>2</sup></b>
fedett terasz	22,72 m <sup>2</sup>
fedett terasz	22,72 m <sup>2</sup>
<b>Terasz összesen:</b>	<b>45,44 m<sup>2</sup></b>
<b>Földszint összesen:</b>	<b>304,72 m<sup>2</sup></b>

**Emeleti helyiségek:**

üzlethelyiség 9	27,29 m <sup>2</sup>
üzlethelyiség 10	16,46 m <sup>2</sup>
üzlethelyiség 11	16,46 m <sup>2</sup>
üzlethelyiség 12	29,49 m <sup>2</sup>
üzlethelyiség 13	28,53 m <sup>2</sup>
üzlethelyiség 14	38,00 m <sup>2</sup>
üzlethelyiség 15	38,00 m <sup>2</sup>
üzlethelyiség 16	28,53 m <sup>2</sup>
gépészet	10,03 m <sup>2</sup>
közlekedő	15,25 m <sup>2</sup>
lépcsőház	26,64 m <sup>2</sup>
takarítószer r.	1,88 m <sup>2</sup>
<b>Emeleti helyiségek összesen:</b>	<b>276,56 m<sup>2</sup></b>
fedett terasz	22,72 m <sup>2</sup>
fedett terasz	22,72 m <sup>2</sup>
<b>Emeleti terasz összesen:</b>	<b>45,44 m<sup>2</sup></b>
<b>Emelet összesen:</b>	<b>322,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Épület alapterülete összesen:</b>	<b>626,72 m<sup>2</sup></b>

**Személyfelvonó fő műszaki adatok:**

**Rajzszám:** M-NP3846-00-000-0

- |                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| 1. Felvonó fajtája:      | személyfelvonó               |
| 2. Teherbírás:           | 630 kg = 8 személy           |
| 3. Névleges sebesség:    | 1,00 m/s                     |
| 4. Emelőmagasság:        | 3,32 m                       |
| 5. Állomások száma:      | 2                            |
| 6. Beszállóhelyek száma: | 2 egy oldalon                |
| 7. Vezetés módja:        | mindenki által vezethető     |
| 8. Vezérlés:             | szimplex, le irányban gyűjtő |
| 9. Hajtás jellege:       | villamos, szabályozott       |

**Egyéb műszaki adatok:**

Gép helyzete:	felső, aknafejben, gépház nélkül
Tápfeszültség:	3 x 400 V, 50 Hz, TN - S
Hálózati teljesítmény igény:	5,40 kW
Áramfelvétel:	név. / ind.: 7,5 A / 10,2 A
Indítások száma:	150 /óra
Géptér hő teljesítménye:	1,00 kJ/s
Használat módja:	személyszállítás

**Engedélyező hatóság előírásai:**

Jelen engedélyem a határozatom mellékletét képező záradékolt tervdokumentációnak megfelelően a fenti ingatlanon tervezett „üzletház” építésére vonatkozik.

**Kótaj Község Önkormányzat Polgármestere 1./260-2/2022 iktatószámú Településképi véleménye:**

*„Kótaj Község Önkormányzatának polgármestere, Kótaj Község Önkormányzata, mint építető (továbbiakban: Ügyfél) kérelmére kezdeményezett eljárásban a 4482 Kótaj, Kossuth Lajos u 2. 72/3 helyrajzi szám alatti tervezett építési tevékenységet (üzletsor létesítése)*

***tudomásul veszem.***

*Döntésem ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül Kótaj Község Önkormányzat Képviselő-testületénél benyújtandó fellebbezéssel lehet élni.”*

**Az eljárásban érintett szakhatóságok szakkérdés vizsgálatára adott állásfoglalásai:**

**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 36500/2185-1/2022.ált. szakhatósági állásfoglalása rendelkező része:**

*„A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (továbbiakban: Katasztrófavédelmi Igazgatóság) Kótaj Község Önkormányzata (4482 Kótaj, Szent István utca 13.) által kérelmezett, **4482 Kótaj, Kossuth Lajos utca 72/3 hrsz.-ú ingatlanon üzletház építési engedélyezéséhez** – a benyújtott dokumentumok és a rendelkezésére álló adatok alapján, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésében foglaltakra való hivatkozással **az alábbi előírásokkal járul hozzá:***

***1. Az ingatlan érinti a sérülékeny földtani környezetű Nyíregyháza I. Vízmű és létesítményei Kótaji vízbázisának 36500/773-138/2015.ált. számú határozattal módosított H-5163-11/2004. számú határozattal kijelölt hidrogeológiai védőövezetének „B” zónáját, ezért a tervezett csapadékvíz elvezetés/elhelyezés csak megfelelő műszaki védelemmel, illetve burkolt árkok kialakításával valósítható meg.***

***2. A csapadékvizek tisztítására előtisztító műtárgyat kell létesíteni.***

***3. A felszín alatti vizek jó minőségi állapotának védelme érdekében a létesítmények megvalósításánál, a tevékenységek végzésénél a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásait maradéktalanul be kell tartani.***

4. A tevékenységet a környezet szennyezését és károsítását kizáró módon úgy kell végezni, hogy a talaj, illetve azon keresztül a felszín alatti víz ne szennyeződjön, a felszín alatti víz állapotában a tevékenység ne okozzon a 6/2009. (IV.14.) KvVM- EüM-FVM együttes rendelet mellékleteiben megállapított (B) szennyezettségi határértékeket meghaladó minőség romlást.

**A Katasztrófavédelmi Igazgatóság felhívja figyelmét a tervezett vízi létesítményekkel kapcsolatos, az indokoló részbe foglalt kötelezettségekre.**

*Jelen szakhatósági állásfoglalás ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az az ügy érdemében hozott határozat, illetve az eljárást megszüntető végzés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”*

**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Nyíregyházi Kirendeltség 36510/1150-1/2022.ált. szakhatósági állásfoglalása rendelkező része:**

*„A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (székhely: 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.) megkeresése alapján **Kótaj Község Önkormányzata** (székhely: 4482 Kótaj, Szent István utca 13, adószám: 15732286-2-15) építetető kérelmére a **4482 Kótaj, Kossuth Lajos utca 72/3 hrsz.-ú ingatlanra tervezett „Üzletház”** építési engedélyének a **megadásához** tűzvédelmi szempontból az alábbi*

***feltételekkel járulok hozzá:***

- 1. A kivitelezés során alkalmazott azon tűzoltó technikai termék, építési termék, tűz- vagy robbanásveszélyes készülék, gép, berendezés – amelyre vonatkozóan a jogszabály követelményt támaszt – tűzvédelmi megfelelőségét igazoló iratokat a használatbavételig be kell mutatni.*
- 2. Az építési engedélyezési eljárás során benyújtott dokumentáció szöveges részéhez tartozó tűzvédelmi műszaki leírásban meghatározott, 1500 l/perc oltóvíz intenzitás tűzcsapról történő biztosítását a használatbavételig igazolni kell. Amennyiben ez a tűzcsapokról nem biztosítható teljes mértékben, akkor a hiányzó vagy a teljes oltóvíz mennyiség befogadására alkalmas oltóvíz tározó meglétét, valamint a jogszabályoknak megfelelő kialakítását és használhatóságát a használatbavételig felülvizsgálattal kell igazolni.*
- 3. A tűzvédelmi előírások kielégítését is bizonyító, kellő részletességű, a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara vonatkozó szabályzatának megfelelő kiviteli tervet kell készíteni, mely tervdokumentációt – a kivitelezés megkezdése előtt – egyeztetni kell a Nyíregyházi Katasztrófavédelmi Kirendeltséggel.*

*A szakhatósági állásfoglalás ellen önálló fellebbezésnek helye nincs, az csak az eljáró hatóság határozata, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzése elleni fellebbezésben támadható meg.”*

**Az eljárásba érintett hatóságok szakkérdés vizsgálatára adott állásfoglalásai:**

**A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Népegészségügyi Osztály SZ-10/NEO/30228-2/2022 számú közegészségügyi szakkérdésben adott végzés rendelkező része:**

„A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Népegészségügyi Osztály, Kótaj Község Önkormányzata (4482 Kótaj, Szent István utca 13.) mint építető kérelmére **4482 Kótaj, Kossuth Lajos utca 72/3 hrsz.-ú ingatlanon tervezett Üzletház** építési engedélyének ügyében, Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Felügyeleti Osztály (4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.) megkeresésére a benyújtott építési engedélyezési tervdokumentáció bírálata alapján a kivitelezéshez népegészségügyi feladatkört érintő szakkérdés tekintetében

*hozzájárul az alábbi feltételekkel*

- Szociális célokra ivóvíz minőségű víz biztosítása szükséges, melyet a használatbavételt megelőzően negatív vízmintával kell igazolni.
- Hulladék kezelésének megoldása.

Megkereső hatóság: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Felügyeleti Osztály 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.

Végzésem ellen önálló fellebbezésnek nincs helye.”

**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal (környezetvédelem és természetvédelem) 2979-2/2022 számú szakkérdésre adott állásfoglalása:**

„Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztálya / Nyíregyháza, Hősök tere 5. sz. / szakkérdés vizsgálatát kérte a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálytól / továbbiakban: Főosztály /, Kótaj Község Önkormányzata / Kótaj, Szent István u. 13. sz. – ügyfél / részére, Kótaj 72/3 hrsz. alatti ingatlanon építendő üzletház épület építési engedélyezési eljárásában.

**Hatóságom az építési engedély kiadásához a véleményezésre benyújtott engedélyes terv alapján**

**h o z z á j á r u l .**

Az eljárás egyéb eljárási költségköteles, mértéke 14000 Ft., mely egyéb eljárási költség megfizetésre került.”

**A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály SZ/UT/00451-2/2022 számú, szakkérdésben adott állásfoglalása:**

„Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Felügyeleti Osztály (4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5., továbbiakban: Építésügyi Osztály) megkeresésére, a Kótaj, Kossuth Lajos utca 72/3 helyrajzi számú ingatlanon megvalósítandó üzletház építési engedélyének kiadásához közlekedési szempontból:

- a Samek Ferenc tervező által 2022. március hónapban készített, 18/2021 számú közlekedési tervdokumentáció,
- Kótaj Község Polgármesteri Hivatal Jegyzője (4482 Kótaj, Szent István utca 13. a továbbiakban: Útkezelő) I/995-2/2022 számú közútkezelői hozzájárulása alapján,

az alábbi feltételek betartása mellett, közlekedési szempontból

**hozzájárulok.**

1. A tervezett létesítményhez az útügyi érdekek és a közúti közlekedés biztonsága követelményeinek érvényre juttatása érdekében, a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 4. sz. melléklete alapján szükséges 28 db parkolót és az egyéb közlekedési létesítményeket a Samek Ferenc tervező által 2022. március hónapban készített, 18/2021 számú közlekedési tervdokumentáció „U-1” jelű helyszínrajza alapján kell kiépíteni a Hatóságom és az Útkezelő által tett előírások figyelembe vételével.
2. **A benyújtott közlekedési tervdokumentáció alapján, a fenti parkolók a közforgalomtól elzártan valósíthatók meg. Az útcsatlakozás kizárólag az önkormányzati kezelésben lévő Hunyadi János utca felől alakítható ki.** A kerítéssel, kapuval elzárt területen belüli közlekedési létesítmények kiépítéséhez a közlekedési hatóság engedélyére nincs szükség, azonban a kivitelezés során a kötelezően alkalmazandó szabványok, műszaki és munkavédelmi előírások betartandók.
3. **A műszaki leírás szerint szükséges, további 17 db parkolót - Kótaj Község Önkormányzat Polgármesterének 2022. március 25-én kelt nyilatkozata szerint – az 500 méteren belül található Kótaj 1, illetve 2/1 helyrajzi számú ingatlanon kell biztosítani.**
4. A parkolóhelyeket a várakozóhelyeket jelző (KRESZ 110. ábraszámú, mozgáskorlátozott parkoló-állás esetében a KRESZ 115. vagy 115/a számú) táblával kell jelezni.
5. Közutat érintő munkavégzésre csak a közútkezelő előzetes hozzájárulása alapján kerülhet sor. Az építési munkát a gyalogos- és közúti forgalom fenntartása mellett kell végezni.
6. Az útcsatlakozás forgalmi rendjét a közút mindenkor forgalmi rendje határozza meg. Amennyiben a tervezett létesítmény működése a közúti forgalmat akadályozza, úgy a közút kezelője a forgalmi rend módosítását kezdeményezheti.

7. Építető köteles gondoskodni arról, hogy a közúton, a kivitelezés során bekövetkező sárfelhordás, egyéb burkolatszennyezés eltávolításáról a kivitelező haladéktalanul gondoskodjon.
8. A kivitelezés során megrongálódó burkolatokat, és a közutak területéhez tartozó földrészeteken keletkező rongálódásokat az építető köteles az eredeti állapotnak megfelelően helyre állítani.
9. A közút területe parkolásra, rakodásra nem használható, azt ingatlanon belül kell megoldani.
10. A létesítmény működéséhez szükséges közlekedési létesítmények karbantartásáról, tisztántartásáról, téli hónapokban síkosság elleni védekezéséről az engedélyes, illetve mindenkori jogutódja saját költségen köteles gondoskodni.

**Tárgyi létesítmény használatbavételi engedélyéhez hozzájárulásom feltétele a szükséges közlekedési létesítmények terv és előírások szerinti, szilárd burkolattal történő kiépítése, valamint az ingatlanon el nem helyezhető parkolók 500 méteren belüli biztosítása.**

Hozzájárulásom nem jogosít idegen terület igénybevételére, továbbá nem mentesíti az építetőt, az építéshez szükséges egyéb engedélyek, szakhatósági hozzájárulások beszerzésének kötelezettsége alól.

Hozzájárulásom csak a tárgyi engedélyeztetési eljárásra vonatkozik.”

**A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal (műszaki biztonság) HB/18-MMBO/01097-2/2022. számú szakkérdésben adott véleménye alapján:**

„A 4482 Kótaj, Kossuth Lajos utca 72/3 hrsz.-ú ingatlanon, Kótaj Község Önkormányzata, (4482 Kótaj, Szent István utca 13.) kérelmezőnek, a tervezett Üzletház építési engedélyezési ügyében a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály - Felügyeleti Osztály SZ-10/ETDR-06/2068-9/2022. ügyiratszámú, 202200149443 ÉTDR azonosító alatti eljárásában az építményekkel, berendezésekkel összefüggő jogszabályban meghatározott műszaki biztonsági követelményekkel kapcsolatos szakkérdés vizsgálata alapján az alábbi véleményt adom.

A döntés rendelkező részében az alábbi kikötések rögzítését kérem:

1. A befogadó építmény fontosabb adatai:

Beépítési hely 4482 Kótaj, Kossuth Lajos utca, hrsz.: 72/3  
címe, hrsz.:

Az építmény fajtája: Kereskedelmi (nagy- és kiskereskedelmi) épület  
(bevásárlóközpont, önálló üzlet, fedett piac, lakossági



fogyasztásicikk-javító hely, szervizállomás)

2. A berendezés főbb műszaki adatai: E-NP3846-00-000-0 tervszámú személyfelvonó

1. Fajta:	személyfelvonó
2. Teherbírás:	630 kg/ 8 személy
3. Névleges sebesség:	1,00 m/s
4. Emelőmagasság:	3,32 m
5. Állomások száma/beszállóhelyek száma:	2/2 egy oldalon
6. Vezethetőség:	mindenki által
7. Vezérlés:	szimplex, le irányba gyűjtő
8. Hajtás/hajtómű:	villamos, szabályozott
9. Géptér elhelyezés:	aknafejen

3. A felvonó használatbavételéhez engedély szükséges.

4. A használatbavételi engedélyezési eljárás során a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Osztály (továbbiakban: Hatóság) a villamos összekötő vagy felhasználói berendezés üzembe helyezése esetén a balesetelhárítási, illetve az élet-, testi épség-, egészség- és vagyonvédelmet, valamint az üzembiztonságot szolgáló jogszabályi rendelkezések megtartásának vizsgálata céljából villamos biztonságtechnikai ellenőrzést folytat le külön jogszabályban meghatározott igazgatási szolgáltatási díj ellenében.

Felhívom a figyelmet, hogy:

Amennyiben a beruházás során 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. § (2) bekezdése szerinti, hatósági engedélyköteles berendezés telepítésre kerül, annak engedélyezési eljárásait a Hatóságnál kell kezdeményezni.”

**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyírbátori Járási Hivatal (élelmiszerlánc-biztonság és állategészségügy) SZ-10/105/00807-2/2022. számú szakkérdésre adott állásfoglalása:**

**„A Kótaj Község Önkormányzata (4482 Kótaj, Szent István u. 13.) építető által a 4482 Kótaj, Kossuth Lajos u. 72/3 hrsz.-ú ingatlanon megvalósítandó üzletház építése vonatkozásában –a Szabolcs– Szatmár–Bereg Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Felügyeleti Osztály által megküldött tervdokumentáció szerinti kialakításban – élelmiszer- higiéniai szempontból hozzájárulok.**

Döntésem ellen önálló fellebbezésnek nincs helye. Szakhatósági állásfoglalásom csak az ügy érdemi részében hozott határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés elleni fellebbezésben támadható meg.”

**A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály (kereskedelem) HB/11-HAT/01400-6/2022. számú szakkérdésben adott véleménye alapján:**

„Kótaj Község Önkormányzata (székhely: 4482 Kótaj, Szent István u. 13.) kérelmező a Kótaj, 72/3 helyrajzi számú ingatlanon 400 m<sup>2</sup> -nél nagyobb bruttó alapterületű üzletház létesítésére vonatkozóan építési engedély iránti kérelmet nyújtott be a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatalhoz. Az építésügyi hatóság, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 57/C. §-ára, megkereste a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatalt szakkérdés vizsgálata céljából.

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal a rendelkezésre álló dokumentumok alapján megállapította, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 57/C. § (3) bekezdésére figyelemmel a kereskedelmi létesítmény nem okoz olyan hátrányos következményeket, amelyek aránytalanul meghaladják a kereskedelmi építmény létesítésétől várható előnyöket, a tervezett kereskedelmi építménynek a létesítés helye szerinti településre és annak vonzáskörzetére gyakorolt környezeti, infrastrukturális, településrendezési, valamint településfejlesztési közvetlen és közvetett hatása összességében kedvező.

A 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi építményekre vonatkozó előzetes szakhatósági állásfoglalás kiadása iránti kérelem tartalmi követelményeinek az eljárásban közreműködő Bizottság működésének egyes szabályairól szóló 5/2015. (I. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. § (1) bekezdése alapján a kormányhivatal a szakkérdésben tett nyilatkozatot akkor adja meg, ha a kereskedelmi építménynek a létesítés helye szerinti településre és annak vonzáskörzetére gyakorolt

- a) környezeti,
- b) infrastrukturális,
- c) településrendezési, valamint
- d) településfejlesztési közvetlen és közvetett hatása összességében kedvező.

A Korm. rendelet 3. § (2) bekezdése szerint a Kormányhivatal az (1) bekezdés szerinti követelményeknek való megfelelést az Étv. 57/D. §-ban meghatározott Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) véleményének mérlegelésével állapítja meg.

A kormányhivatal a tervezett beruházás környezeti hatásait megvizsgálta és a kérelem, a tervezési program, az épületenergetikai számítás, a tűzvédelmi műszaki leírás, az építész műszaki leírás, az épületvillamossági műszaki leírás, a talajvizsgálati jelentés, az épületgépészeti műszaki leírás, Kótaj Község Polgármesterének nyilatkozata, a kérelmező 2022. április 21-én érkezett nyilatkozata, valamint a csatolt alaprajzok és helyszínrajzok alapján a következőket állapította meg:

A tervezett beruházással érintett ingatlan Kótaj község központjában, a Kossuth Lajos utcában, LK 2.1 besorolású kisvárosias lakóterületen helyezkedik el. Az ingatlanon egy földszint + emelet kialakítású, bruttó 788,82 m<sup>2</sup> alapterületű üzletház létesítése tervezett, melynek megközelítése közvetlenül a közútról, a létesítendő parkolón keresztül kerülne biztosításra. A földszinti

üzlethelyiségek bejáratai az épület keleti homlokzatán kerülnének kialakításra, az északi-déli hossz tengely mentén árkád építése tervezett. Az épület súlypontjában egy közös közlekedőt alakítanának ki, melyből megközelíthetővé válna a személyzeti-, illetve a vásárlók részére kialakítandó női-, férfi-, illetve az akadálymentes mosdó helyiségek, a takarítósztár, valamint a két emeletet összekötő lépcsőház és lift. Az üzletházban textil és cipőáru, papír-írószer, szerszám- és műanyag, valamint műszaki cikket árusító kereskedések működnének, míg az épület északi és déli homlokzatán 1-1 büféhelyiséget alakítanának ki. A kereskedelmi létesítmény fűtése gázkazánnal történne, melynek fűtési elosztó és szabályozó rendszere az emeleti szinten található gépészeti helyiségben kerülné kialakításra. Az épület tetején déli tájolással 15°-os lejtéssel 4 Kwp oszteljesítménnyel rendelkező, 10 db AMERISOLAR AS-6M-400 típusú, 400W teljesítményű napelemes rendszer telepítése tervezett. A kereskedelmi létesítményhez kapcsolódóan összesen 45 db parkolóhely kialakítása szükséges, melyből 28 db parkolóhely a tervezett üzletház saját telkén létesülne, a fennmaradó 17 db parkolóhelyet pedig a telken kívül, de annak 500 m-es körzetében az önkormányzat biztosítaná. A kialakítandó parkolóhelyek között akadálymentes és elektromos parkolóhelyeket is kialakítanának. A tervezett beruházás nem minősül barna-, illetve zöldmezős beruházásnak, valamint nem érint védett természeti értéket, Natura 2000 területet. A keletkező hulladék gyűjtése zárt gyűjtőedényben, szelektíven történne, melyet hetente az illetékes hulladékkezelő szállítana el a kijelölt hulladéklerakó telepre.

A kormányhivatal a tervezett beruházás infrastrukturális hatásait megvizsgálta és az építész műszaki leírás, a kérelmező 2022. április 21-én érkezett nyilatkozata, a közútkezelői hozzájárulás, valamint a csatolt alaprajz és helyszínrajz alapján a következőket állapította meg:

A tervezett kereskedelmi építmény környezete kialakult közúti kapcsolatokkal rendelkezik, a tervezett beruházás nem okozna forgalmirend-változást. A kereskedelmi létesítmény megközelítésére kapubehajtó létesítése szükséges, melyhez a szükséges közútkezelői hozzájárulás rendelkezésre áll. A kérelmező nyilatkozata szerint a tervezett beruházás következtében kismértékű forgalomnövekedés várható. A kereskedelmi létesítményben található üzletek árufeltöltése hetente 2 alkalommal 3,5 tonna össztömeget meg nem haladó tehergépjárművek igénybevételével történne. A tervezett beruházás okozta minimális mértékű forgalomnövekedés miatt zaj-, rezgés és levegőszennyezés elleni intézkedések megtétele nem indokolt. A kereskedelmi létesítmény kerékpáros megközelítésének biztosítására kiépített kerékpársáv, illetve kerékpárút nem áll rendelkezésre a településen, a kerékpáros közlekedés közúton keresztül megoldott. A várható kerékpáros forgalom kiszolgálására a telken belül kerékpártámaszok létesítése tervezett. A tervezett létesítmény közelében található a Szent István utcai buszmegállóhely, így közösségi közlekedési eszközzel történő megközelíthetősége biztosított. A tervezett beruházás megvalósulása esetén a közutak felújítása, fejlesztése nem szükséges.

A kormányhivatal a tervezett beruházás településrendezési, valamint településfejlesztési hatásait megvizsgálta és az építész műszaki leírás, talajvizsgálati jelentés, a településképi vélemény, valamint a csatolt homlokzatok és látványtervek alapján a következőket állapította meg:

A tervezett beruházással érintett ingatlan Kótaj község belterületén, a Kossuth Lajos utcán található, jelenleg beépítetlen területen. Az építészeti tervek szerint a tervezett üzletház előregyártott vasbeton szerkezetű épületként kerülné kialakításra, mely 38 cm vastag Porotherm K és Porotherm 30 N + F

*főfalakból állna, lapos tetővel ellátva. Az épület külső homlokzata Baumit vakolattal kerülne ellátásra fehér színben. Az épület modern megjelenését a fehér homlokzati vakolatszínezésen túl, indiai palakó burkolattal egészítenék ki természetes hasított felülettel. Az épület gyalogos megközelítése a telken belül szürke, illetve vörös térkőburkolatú járdán keresztül kerülne biztosításra, az érkező gépjárműforgalom fogadására alkalmas út és parkoló szintén térkőburkolatot kapna. A csatolt településképi véleményben foglaltak szerint a település polgármestere a tervezett építési tevékenységet tudomásul veszi. A tervezett beruházás megvalósulása következtében a természetre, tájra gyakorolt hatás elenyésző.*

*Az Étv. 57/D. § (1) bekezdése értelmében a szakkérdés vizsgálata során a Kormányhivatal - az építésügyi hatósági engedély iránti kérelem és mellékletei megküldése mellett - beszerzi a Bizottság véleményét. A Kormányhivatal a szakkérdés vizsgálata során mérlegeli a Bizottságtól beszerzett véleményét.*

*A Bizottság a 2022. május 6-án kelt KÁT/350 (2022) számú Bizottsági véleményében akként nyilatkozott, hogy a tervezett beruházást támogatja.*

*A kormányhivatal előnyként értékelte, hogy a beruházás nem érint védett természeti értéket, nem zöldmezős beruházás részeként valósul meg, az épület tetején napelemes rendszer telepítése tervezett, mellyel megújuló energia felhasználás valósulna meg, valamint, hogy zaj-, rezgés- és levegőszennyezés elleni intézkedések megtétele nem szükséges.*

*A kormányhivatal hátrányos következményként értékelte a zajterhelésnek és a levegő szennyezettségének a kivitelezéssel járó időleges emelkedését.*

*A becsatolt dokumentumok alapján, a Bizottság véleményének mérlegelése mellett megállapítható, hogy a kérelemben megjelölt kereskedelmi építménynek a létesítés helye szerinti településre és annak vonzáskörzetére gyakorolt környezeti, közlekedési, településrendezési és településfejlesztési hatása összességében kedvező.*

*Jelen nyilatkozat kiadmányozására a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal hatályos kiadmányozási szabályzata alapján a Hatósági Főosztály vezetője jogosult."*

#### **Kérelmezési kötelezettség:**

Tájékoztatom, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor – a használatbavétel előtt – használatbavételi engedélyt kell kérni a jogszabályban meghatározottak szerint.

#### **Az építési engedély hatálya:**

Az építési engedély a véglegessé és végrehajthatóvá válásának napjától számított **négy évig hatályos**, kivéve, ha:

- az építésügyi hatóság rövidebb időtartamot állapít meg vagy,
- az építési tevékenységet a hatályossága alatt (az építési napló megnyitásával igazoltan) megkezdték és az építési tevékenység megkezdésétől számított hat éven belül az építmény használatbavételi engedély megadására vagy használatbavétel tudomásulvételére alkalmassá válik.

**Felhívom építtető figyelmét, hogy az építési engedély hatálya nem hosszabbítható meg!**

**Egyéb előírásaim:**

A **Használatbavételi engedélyre irányuló kérelemhez**, épületben elhelyezett felvonó használatához csatolni kell, a *felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról* szóló 146/2014. (V. 5.) Korm. rendeletben (továbbiakban, **Felv. rend.**) előírt dokumentumokat, melyek a Műszaki biztonsági szakhatóság állásfoglalásának megkéréséhez is szükségesek.

Építtetőnek az építés folyamán megrongált útburkolat, járda, valamint közhasználatú parkosított terület helyreállításáról, növényzet áttelepítéséről – legkésőbb a használatbavétel tudomásulvételére irányuló kérelem benyújtásáig – gondoskodnia kell.

Az építkezés alkalmával építőanyagok tárolására, segédépítmények létesítésére közterület igénybevétele, továbbá építménybontás, tereprendezés, fakivágás csak külön engedély alapján történhet.

Az eljárás illetékmentes. Kérelmező az igazgatási szolgáltatási díjat megfizette, más eljárási költség az építési engedélyezési eljárás lefolytatása során nem merült fel.

A határozat a közléssel végleges és végrehajtható, ellene közigazgatási úton fellebbezésnek helye nincs, azonban a határozat közlését követő naptól számított 15 napon belül jogszabálysértésre hivatkozva, a határozatnak a felülvizsgálatát lehet kérni a Debreceni Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságtól (4026 Debrecen, Perényi u. 1. sz.) a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal (4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. szám) ellen indított keresettel.

A keresetlevelet a közigazgatási határozatot hozó szervhez kell benyújtani, postai vagy elektronikus úton. A bíróság a keresetlevelet visszautasítja, ha a felperes a keresetindítási határidőt elmulasztja, és igazolási kérelmet nem terjeszt elő, vagy azt a bíróság elutasítja.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a gazdálkodó szervezet – mint az E-ügyintézési tv. alapján elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezett – minden beadványt, így a keresetlevelet is kizárólag elektronikusan, az E-ügyintézési Tv.-ben és végrehajtási rendeleteiben meghatározott módon nyújthat be a bírósághoz, és a bíróság is elektronikusan kézbesít a részére.

A keresetlevél a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu/client/> oldalon található IKR rendszer használatával nyújtható be a közigazgatási határozatot hozó szervnél.

A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon (elérhető: <http://birosag.hu/allampolgaroknak/nyomtatvanyok-urlapok> weboldalon) is előterjeszheti. Amennyiben a személyesen eljáró természetes személy az elektronikus kapcsolattartási módot választja, beadványait Ügyfélkapu igénybevételeivel nyújthatja be, és a bíróság is elektronikusan kézbesít részére.

A közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti eljárás illetékköteles, az illeték összege 30 000,- Ft, melynek tekintetében a feleket vagyoni és jövedelmi viszonyaikra tekintet nélkül illeték-feljegyzési jog illeti meg, az illetéket utólag, a Bíróság felhívására kell megfizetni.

A keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására halasztó hatálya nincs, azonban a keresetlevélben azonnali jogvédelem biztosítása kérhető, melyről a Bíróság dönt.

Amennyiben egyik fél sem kéri a tárgyalás tartását, és azt a Bíróság sem tartja szükségesnek, a Bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül hoz határozatot. Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben kérheti.

## INDOKOLÁS

Kótaj Község Önkormányzata, (4482 Kótaj, Szent István utca 13.) építető Hovancsik Csaba meghatalmazott által, kérelmet nyújtott be a 4482 Kótaj, Kossuth Lajos utca 72/3. hrsz.-ú ingatlanon, Üzletház építési engedélyezési eljárása ügyében.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XI. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Éhk.**) 1. §-a értelmében:

**„A Kormány**

- a) a sajátos építményfajták,
- b) a repülőtér létesítésének, fejlesztésének és megszüntetésének, valamint a leszállóhely létesítésének és megszüntetésének szabályairól szóló kormányrendeletben meghatározott hatósági ügyek,
- c) a vasúti építmények építésügyi hatósági engedélyezési eljárásainak részletes szabályairól szóló 89/2012. (X. 11.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés d) pontjában meghatározott építmények hatósági ügyeinek,
- d) az Országos Atomenergia Hivatal nukleáris energiával kapcsolatos európai uniós, valamint nemzetközi kötelezettségekkel összefüggő feladatköréről, az Országos Atomenergia Hivatal hatósági eljárásaiban közreműködő szakhatóságok kijelöléséről, a kiszabható bírság mértékéről, valamint az Országos Atomenergia Hivatal munkáját segítő tudományos tanácsról szóló 112/2011. (VII. 4.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: OAH r.) meghatározott építésügyi hatósági ügyek, valamint
- e) műemlék jó karbantartási ügyek kivételével az építésügyi hatósági feladatokat ellátó általános építésügyi hatóságként az építmények, építési tevékenységek tekintetében a fővárosi és megyei kormányhivatalt (a továbbiakban: építésügyi hatóság) jelöli ki.”

A fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 3/2020. (II. 28.) MvM utasítás 48. §-a alapján:

**A kormányhivatalok szervezeti egységei az építésügyi feladatok körében ellátják a kormányhivatal feladat- és hatáskörét érintő, az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló kormányrendeletben és egyéb külön jogszabályokban meghatározott építésügyi hatósági és építésfelügyeleti hatósági feladatokat.**

A fentiek alapján az építési engedély iránti kérelem elbírálása vonatkozásában hatóságom jár el, mint építésügyi hatóság.

Az eljárás megindításakor az *általános közigazgatási rendtartásról* szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 104. § (3) és (4) bekezdése, illetve az *építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról* szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Elj. rend.) 10. §-a alapján hatóságom SZ-10/ETDR-06/2068-6/2022 számon értesítést bocsátott ki az ügyfelek és az ügyféli jogokat csak előzetes nyilatkozat vagy kérelem alapján gyakorolható személyek, szervezetek részére.

Az ügyfélkört a Ákr. 10. §-a, az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 53/C.§-a, illetve az Eljr. 4.§-a alapján határoztam meg.

Az Elj. rend. 4. § (1) bekezdése alapján „Az építésügyi hatóság engedélyezési és tudomásulvételi eljárásában, az építésfelügyeleti hatóság építésrendészeti eljárásában **külön vizsgálat nélkül ügyfélnek minősül az építtető és az építési tevékenységgel érintett telek** – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet szerinti mezőgazdasági birtoktest esetén az ahhoz tartozó valamennyi telek, építmény, építményrész **tulajdonosa.**”

Az engedélyes építtető felelőssége és kötelezettsége a szükséges hozzájárulások, nyilatkozatok beszerzése. Az építési jogosultság biztosítására a tulajdonlással, birtoklással kapcsolatban a *Polgári Törvénykönyvről* szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) előírásai az irányadóak. Akit az engedélyes építési tevékenység birtoklásban zavar, a települési jegyzőjénél (illetve illetékes Járásbíróságon) birtokvédelmi eljárást kezdeményezhet a Ptk. Ötödik könyv II. fejezete alapján.

Az előzőekben foglaltakon túlmenően megvizsgáltam az ügyféli jogállását annak, akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

Az ingatlanak nincs több tulajdonosa, de egyéb bejegyzést tartalmaz. A Nyírségvíz Zrt. részére használati jogot tartalmaz, a hidrológiai védőterület biztosítása miatt.

A kiküldött értesítésre a használati jog jogosultja, a Nyírségvíz Zrt., ügyfélnek nem jelentkezett be, így részére ügyféli jog gyakorlásának lehetőségét nem állapítom meg.

A kiküldött értesítésre, ügyféli jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozatot tett **Farkas Tibor 4482 Kótaj Hunyadi u. 1 szám alatti lakos**, így **részére az ügyféli jog gyakorlásának lehetőségét megállapítom**. Az előzetes értesítés alapján, a többi értesített az elsőfokú eljárásban nyilatkozatot nem tett, kérelmet nem nyújtott be, így részükre az ügyféli jog gyakorlásának lehetőségét nem állapítom meg.

Megállapítottam, hogy a tervezők a jogszabályok által meghatározott jogosultságokkal rendelkeznek.

**Tervezők neve, címe, jogosultsága:**

Hovancsik Csaba, 4400 Nyíregyháza Nád u. 10 (É3-15-0368)  
Kácsor István 4481 Nyíregyháza, Úttörő u. 27 (T-15-0687)  
Rétközi Ferenc 4482 Kótaj, Kossuth u.32 (I-050/2018)  
Laskai Zoltán 4400 Nyíregyháza Géza u. 47 (G-T-15-0276)  
Bárány Pál 4400 Nyíregyháza Westsik V.u.33/d (V-T-15-0381)  
Jávor Csaba 4400 Nyíregyháza Kert u.18.III/15 (Gte-2 367/2005)  
Sarnek Ferenc 4400 Nyíregyháza Hajdú u. 21 (KÉ-korl./15-0295)  
Molnár Géza, Budapest Andor u. 9/b (PTF 009282 2646)

A tervező a műszaki alkalmasságot a tervdokumentáció műszaki leírásában igazolta, erre vonatkozóan nyilatkozatot tett.

**Kótaj Község Önkormányzat Polgármestere 1./260-2/2022 iktatószámú Településképi véleményének indokolása:**

*„Az Ügyfél 2022. január 25. napján településképi bejelentési eljárást kezdeményezett. Bejelentése szerint a 4482 Kótaj, Kossuth Lajos utca 2. szám 72/3 hrsz. alatti ingatlanon üzletsor építési engedélyezéséhez kérte településrendezési eszközökkel való összhang megállapítását, valamint természetvédelmi követelményeknek való megfelelés megállapítását.*

*Az Ügyfél bejelentéséhez csatolta 72/3 hrsz.-ú ingatlan helyszínrajzát, tulajdoni lapját, valamint az kapubejáró, parkoló építésének helyszínrajzát.*

*A bejelentést megvizsgáltam és azt tudomásul vettem mivel megállapítottam, hogy az*

- megfelel a Kótaj Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 2/2018.(11.22.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: Ör.) meghatározott követelményeknek,*
- illeszkedik a településképhez*
- megfelel Kótaj Község településrendezési követelményeinek, a területre elkészült, Kótaj Község Képviselőtestületének 8/2010.(XII.22.) önkormányzati rendeletével megállapított Szabályozási Tervének és a Helyi Építési Szabályzatának.*

*A jogorvoslati lehetőséget az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 116. § (2) bekezdés a) pontja biztosítja.*

*Hatáskörömet a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 8.§ (2) bekezdése, illetékességemet az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontja határozza meg.”*

A szakhatóságok állásfoglalásuk tartalma erejéig ügyféli kört, hatásterületet állapíthatnak meg a jogszabályokban foglaltak szerint.



Az eljárás során szakhatósági megkeresést eszközöltem, amire az Elj. rend. 12. §-a adott jogot. A szakhatósági állásfoglalás a rendelkező részben rögzítésre került az Ákr. 81. § (1) bekezdése alapján. A szakhatósági állásfoglalás indokolása a következőket tartalmazza:

**Az eljárásban érintett szakhatóság szakkérdés vizsgálatára adott állásfoglalások indokolásai:**

**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 36500/2185-1/2022.ált. szakhatósági állásfoglalás indokolása:**

*„A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Felügyeleti Osztály (4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.) 2022. március 31-én érkezett, IR-000810586/2022. számú (ÉTDR azonosító: 202200149443) levelében szakhatósági állásfoglalást kért a Katasztrófavédelmi Igazgatóságtól Kótaj Község Önkormányzata (4482 Kótaj, Szent István utca 13.) által kérelmezett, 4482 Kótaj, Kossuth Lajos utca 72/3 hrsz.-ú ingatlanon üzletház építési engedélyezése ügyében.*

A Katasztrófavédelmi Igazgatóság hatáskörébe az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. számú melléklet 4. táblázatának 17. és 18. pontja szerint az alábbi szakkérdések elbírálása tartozik:

17. pont: *„Annak elbírálása, hogy az építési tevékenység, illetve az építményben folytatott tevékenység a felszín alatti vizek és a felszíni vizek védelmére vonatkozó követelményeknek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e.”*

18. pont: *„Annak elbírálása, hogy az építési tevékenység, illetve az építményben folytatott tevékenység az ivóvízbázis védelmére vonatkozó követelményeknek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e, továbbá annak elbírálása, hogy az építési tevékenység az árvíz és a jég levonulására, a mederfenntartásra milyen hatást gyakorol.”*

**A Katasztrófavédelmi Igazgatóság a kérelem és csatolt dokumentumok, valamint a rendelkezésre álló adatok alapján az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. számú melléklet 4. táblázatának 17. és 18. pontjában foglalt szakkérdést megvizsgálta és az alábbiakat állapította meg:**

A Katasztrófavédelmi Igazgatóság, a tervezett létesítmény építési engedélyezéséhez a rendelkező részben foglalt előírásokkal hozzájárult, tekintettel arra, hogy a tevékenységhez kapcsolódó vízgazdálkodási és vízvédelmi követelmények az előírások maradéktalan betartásával biztosíthatók. Vízbázis, illetve vízvédelmi szempontból a telephelyen folytatott tevékenység az előírások maradéktalan betartása esetén, a felszíni és felszín alatti vizekre jelentős terhelést nem okoz, a károsító hatás kizárható. A tervezett létesítmény az árvíz és a jég levonulására, a mederfenntartásra hatást nem gyakorol.

Az építető a 4482 Kótaj, Kossuth Lajos utca 72/3 hrsz.-ú ingatlanon üzletház megvalósítását tervezi.

A vízellátás közüzemi vízhálózatról valósul meg, a szennyvíz a települési szennyvízhálózatba kerül bevezetésre.

Az épület üzemeltetéséhez összesen 45 db parkoló szükséges. Az üzletsor saját telkén 28 db parkoló kerül megépítésre melyből egy akadálymentes kivitelű, egy pedig elektromos töltési lehetőséggel fog rendelkezni. A fennmaradó 17 db parkolót az önkormányzat 500 méteren belül biztosítja. **A parkolók csapadékvizének tisztításához előtisztító műtárgy beépítése szükséges, melynek létesítése és üzemeltetése vízjogi engedély köteles tevékenység.**

A tetőszintről levezett és az épülethez tartozó parkoló üzemelésénél keletkező csapadékvizet a területen tervezik elszikkasztani. Az ingatlan érinti a sérülékeny földtani környezetű Nyíregyháza I. Vízmű és létesítményei Kótaji vízbázisának 36500/773-138/2015.ált. számú határozattal módosított H-5163-11/2004. számú határozattal kijelölt hidrogeológiai védőövezetének „B” zónáját, ezért a tervezett csapadékvíz elvezetés/elhelyezés csak megfelelő műszaki védelemmel, illetve burkolt árkok kialakításával valósítható meg.

**A csapadékvíz elvezetését/elhelyezését szolgáló vízi létesítmények kialakítása, valamint a tűzi víz tározó megvalósítása végleges vízjogi létesítési engedély, majd azt követő használatba vétele végleges vízjogi üzemeltetési engedély birtokában kezdhető meg.**

Vízjogi engedély köteles tevékenység esetében a használatbavételi eljáráshoz hatóságom csak a vízjogi üzemeltetési engedély kiadását követően járulhat hozzá.

A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. Tv. 33/G § és a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Kormányrendelet 23/A.§ (2) bekezdése alapján az elektronikus ügyintézésre kötelezett ügyfél és az elektronikus ügyintézészt választó természetes személy vízügyi hatósági ügyeit a VIZEK integrált hatósági rendszeren keresztül intézheti.

Fentiek alapján felhívom szíves figyelmét, hogy beadványa kizárólag akkor minősül kérelemnek, és a hatóság abban az esetben indítja meg a hatáskörébe tartozó eljárást, amennyiben a kérelmét elektronikus ügyintézészt biztosító információs rendszer, a VIZEK integrált hatósági rendszeren (vizek.gov.hu) keresztül nyújtja be.

A rendelkező részben foglaltak teljesülése esetén a tervezett létesítmény, illetve tevékenység nem jelent veszélyt a felszíni és felszín alatti vízkészletekre, vízbázisra, a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendeletben, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendeletben foglalt követelmények betartása biztosítható.

Fentiek alapján a Katasztrófavédelmi Igazgatóság a 4482 Kótaj, Kossuth Lajos utca 72/3 hrsz.-ú ingatlanon üzletház építési engedélyezéséhez a rendelkező részben foglalt előírások betartása mellett járul hozzá.

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvt.) 66/A. § (1) bekezdése és a vízügyi igazgatási, valamint a vízügyi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX.4.) Korm. rendelet (továbbiakban: 223/2014. (IX.4.) Korm. rend.) 10. § (3a) bekezdése alapján a környezethasználattal járó tevékenység engedélyezésére irányuló hatósági eljárásban a környezetvédelmi szempontok részét képező vízvédelmi szempontok érvényesülését vízvédelmi hatósági jogkörömben szakkérdésként megvizsgáltam.

*A Kvt. 66/A §. (2) bekezdése rögzíti, hogy a hatóság a tervezett tevékenység elvégzéséhez nem járulhat hozzá, ha az környezeti elemet, így a felszíni, vagy felszín alatti vizet veszélyeztetne vagy károsítana.*

*A fentiek értelmében jelen eljárásban a Kvt. általános rendelkezésein túl a vízvédelmi szempontok érvényesülése érdekében szakkérdésként vizsgáltam a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló 221/2004. (VII.21.) Korm. rendeletben és a Magyarország felülvizsgált, 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről (VGT2) szóló 1155/2016. (III.31.) Korm. határozatban foglaltaknak való megfelelést.*

*A kérelemmel kapcsolatosan a Katasztrófavédelmi Igazgatóság megállapította, hogy az eljárás a vízügyi és vízvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 13/2015. (III. 31.) BM rendelet 2. sz. melléklet 11. pontja alapján igazgatási szolgáltatási díjköteles. A díj mértéke 14.000,- Ft, amelyet a kérelmező megfizetett, egyéb eljárási költség nem merült fel.*

*A Katasztrófavédelmi Igazgatóság szakhatósági állásfoglalását az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. számú melléklet 4. táblázatának 17. és 18. pontja által meghatározott szakkérdésben, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 55. § alapján, a 80. §-ban meghatározott formában, a 81. §-nak megfelelő tartalommal hozta meg.*

*Az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Kormányrendelet 2. §-a alapján a Katasztrófavédelmi Igazgatóság szakhatósági állásfoglalását a megkeresés beérkezését követő naptól számított 15 napon belül köteles megadni.*

*A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság hatáskörét a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdésében, továbbá a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 10.§ (1) bekezdés 7. pontja, illetékességét ugyanezen Korm. rendelet 2. számú melléklet 7. pontja állapítja meg.*

*A fellebbezési jogról tájékoztatást az Ákr. 116. § (1) bekezdésére tekintettel adtam. A szakhatósági állásfoglalás igazgatási szolgáltatási díjáról a 13/2015. (III. 31.) BM rendelet 2. sz. melléklet 11. pontja alapján rendelkeztem.*

*Az Ákr. 85. § (1) bekezdésére tekintettel kérem, az érdemi határozatot a Katasztrófavédelmi Igazgatóság részére megküldeni szíveskedjen.”*

**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Nyíregyházi Kirendeltség 36510/1150-1/2022.ált. szakkhatósági állásfoglalása rendelkező része:**

*„A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály tárgyi engedélyezési eljárásban szakkhatóságként kereste meg a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Nyíregyházi Katasztrófavédelmi Kirendeltségét, mint első fokú tűzvédelmi szakkhatóságot a szakkhatósági állásfoglalás kiadása céljából.*

*A benyújtott tervdokumentáció vizsgálata során megállapítottam, hogy a vonatkozó tűzvédelmi követelmények a rendelkező részben említett feltételek teljesítésével érvényesülnek.*

*A rendelkező részben lévő feltételeket az alábbi jogszabályi rendelkezések alapján állapítottam meg:*

- 1. A tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény (továbbiakban: Ttv.) 13. § (1) bekezdés értelmében: 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.*

*Az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól szóló 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdése alapján az építési termék az építménybe akkor építhető be, ha termék teljesítményét a) a harmonizált szabvány által, vagy európai műszaki értékeléssel szabályozott termékek esetében a 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet rendelkezéseinek megfelelően, vagy b) a termékre vonatkozó harmonizált európai szabvány hiányában a (2) és (3) bekezdés szerinti teljesítménynyilatkozat igazolja*

- 2. Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet (a továbbiakban: OTSZ) 73. § (1) és 73. (3) bekezdései értelmében a mértékadó tűzszakasz területére meghatározott vízmennyiséget vízvezetékéről vagy – ha az más módon nem oldható meg – oltóvíztározóból kell biztosítani. Település, valamint létesítmény létesítése vagy bővítése esetén az oltóvizet az egyes szakaszok használatbavételével egyidejűleg kell biztosítani.*

*Az OTSZ. 270. § (1) bekezdés alapján a föld alatti és föld feletti tűzcsapok esetében az épületek, építmények használatba vételi eljárása során a kérelem benyújtása előtt legfeljebb fél évvel korábban készült, a legkedvezőtlenebb fogyasztási időszakban végzett, a tűzcsapok vízhozamának méréséről felvett vízhozammérési jegyzőkönyvvel igazolni kell az előírt oltóvíz mennyiség meglétét.*

- 4. Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. Rendelet 22. § (1) bekezdés a) pontja alapján: kivitelezési dokumentáció alapján végezhető az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenység.*

*Továbbá ugyanezen rendelet 1. mellékletének 1. pontja kimondja, hogy: a kivitelezési dokumentáció minden munkarészét olyan léptékben és kidolgozottsági szinten kell elkészíteni, amilyen mértékben az a megértéséhez, a kivitelezéshez, az építési-szerelési munka szakszerű elvégzéséhez, és az építőipari kivitelezés ellenőrzéséhez szükséges. A kivitelezési dokumentáció tartalmi követelménye tekintetében figyelembe kell venni a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara vonatkozó, szakmai követelményeket megállapító szabályzatait.*

*Döntésem a fenti jogszabályi rendelkezések alapján hoztam.*

*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. számú melléklet 4. szakasz 16. pontja, valamint a tűzvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervezetekről, a tűzvédelmi bírságról és a tűzvédelemmel foglalkozók kötelező élet- és balesetbiztosításáról szóló 259/2011. (XII. 7.) Korm. rendelete 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 jogorvoslatot az Ákr. 55.§ (4) bekezdése alapján zártam ki, és e jogszabályi helyre tekintettel adtam tájékoztatást a jogorvoslat lehetőségéről.”*

**Az eljárásba érintett hatóságok szakkérdés vizsgálatára adott állásfoglalások indokolásai:**

**A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Népegészségügyi Osztály SZ-10/NEO/30228-2/2022 számú közegészségügyi szakkérdésben adott végzés indokolása:**

*„Kótaj Község Önkormányzata (4482 Kótaj, Szent István utca 13.) mint építető kérelmére indult a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Felügyeleti Osztálya (4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.) előtt 4482 Kótaj, Kossuth Lajos utca 72/3 hrsz.-ú ingatlanon tervezett Üzletház építési engedélyezés iránti kérelmet terjesztett elő.*

*Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet 6. sz. melléklete szerint, a közigazgatási eljárásban a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Népegészségügyi Osztálya rendelkezik hatáskörrel, a népegészségügyi feladatkört érintő szakkérdés tekintetében.*

*A megkereső hatóság által az ÉTDR rendszerben csatolt építési engedélyezési tervdokumentáció áttanulmányozása alapján, figyelemmel az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben foglaltak rendelkezéseire Hatóságunk az alábbiakat állapította meg:*

*- Ivóvíz minőségű vízre az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20) Korm. rendelet. 53.§ (2) c, - t, ill. az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 201/2001. (X. 25.) Korm. rendelet előírásait kell figyelembe venni.*

A 253/1997. (XII. 20) Korm. rendelet. 53. § (2) c) pontja alapján „Az építmények megvalósítása és rendeltetésszerű használata során biztosítani kell megfelelő mennyiségű és minőségű használati és ivóvizet.”

- A kommunális hulladék tárolására szolgáló eszközök elhelyezése illetve annak tisztítására szolgáló helyiség vagy terület tekintetében az OTÉK 104.§ (6) Azokban az építményekben, építményrészekben, helyiségekben, amelyekben a tervezett tevékenység az egészséget befolyásolja, az egészségvédelem követelményeinek megfelelően kell kialakítani a helyiségeket, azok kapcsolatait, felszereltségét, továbbá ennek megfelelően kell biztosítani a tisztántarthatóság és a fertőtleníthetőség műszaki feltételeit.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Népegészségügyi Osztálya megállapította, hogy – a kérelmezett épület építésére vonatkozóan - a kivitelezésnek népegészségügyi feladatkört érintő szakkérdés tekintetében az előzőek alapján akadálya nincs.

A fenti jogi és ténybeli indokokra tekintettel, a rendelkező részben foglaltak szerint határoztam.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 112. §-a értelmében a hatóság határozata ellen önálló jogorvoslatnak van helye.

A hatóság végzése ellen önálló jogorvoslatnak akkor van helye, ha azt törvény megengedi, egyéb esetben a végzés elleni jogorvoslati jog a határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés ellen igénybe vehető jogorvoslat keretében gyakorolható.

Hatásköröm az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. sz. melléklet, III. táblázat 5. pontján alapul.

Illetékességemet az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 16. § (1) bekezdés a) pontja, illetve a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 4 - 5. §-ai és a 2. melléklet állapítják meg.”

**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal (környezetvédelem és természetvédelem) 2979-2/2022 számú szakkérdésre adott állásfoglalása:**

„Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztálya / Nyíregyháza, Hősök tere 5. sz. / - ügyfél által kérelmezett, Kótaj 72/3 hrsz. alatti ingatlanon építendő üzletház épület építési engedélyezési eljárásában szakkérdés vizsgálatára irányuló kérelmet nyújtott be a Főosztályhoz.

– Új, engedélyköteles légszennyező pontforrás nem kerül kialakításra. Tervezett épület, funkcióját tekintve nem hulladékkezelő épület. Építési beruházás belterületen kerül megvalósításra.

Tekintettel arra, hogy a megvalósítandó létesítmény nem sért környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi érdekeket, ezért hatóságom az építési engedély kiadásához hozzájárul.

A kérelemmel kapcsolatosan a hatóságom megállapította, hogy az eljárás a környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdés vizsgálatával kapcsolatos egyéb eljárási költségekről és a szakértői díjakról szóló 78/2015. (III.31.) Korm. rendelet 1. számú melléklet 2.1. pontja alapján egyéb eljárási költségköteles. Szakkérdés vizsgálata során az ügyfél az egyéb eljárási költséget megfizette. Szakkérdés vizsgálatára az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 312/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 6. számú melléklet III. táblázat 6-11. pontja alapján meghatározott hatáskörben került sor.

Főosztály környezetvédelmi, természetvédelmi hatáskörét a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatok ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 9. § (1.) bekezdés c) pontja, (2) bekezdése és 13.§ (1) bekezdés c) pontja, (2) bekezdése, illetékességét a 8/A § (1) bekezdése állapítja meg.

Hulladékgazdálkodási hatáskörét a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet 1. § (1) a) pontja, illetékességét az 1. § (2) bekezdése állapítja meg.”

**A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály SZ/UT/00451-2/2022 számú szakkérdésben adott végzés indokolása:**

„Építésügyi Osztály szakkérdésben kért állásfoglalást Hatóságomtól a **Kótaj, Kossuth Lajos utca 72/3 helyrajzi számú ingatlanon megvalósítandó üzletház építési engedélyének kiadásához.**

Feltételeim betartása mellett a tervezett létesítmény működése közlekedési érdeket nem sért, az érintett útkeszélő – feltételek betartása mellett – hozzájárulását megadta.

Állásfoglalásomat az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. számú melléklet III. táblázat 14. pontjában biztosított jogkörömben adtam ki, figyelembe véve a fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 3/2020. (II. 28.) MvM utasítás 24. § (1) bekezdését.

Hozzájárulásom megadásánál figyelembe vettem a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 42.§ (11) bekezdését.

Hatóságom illetékességét a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.23.) Korm. rendelet határozza meg.”

**A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal (műszaki biztonság) HB/18-MMBO/01097-2/2022. számú szakkérdésben adott végzés indokolása:**

„A mellékelt dokumentációk alapján megállapítottam, hogy a tárgyi berendezés létesítésének műszaki-biztonsági dokumentációja megfelel a felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló 146/2014. (V.5.) Korm. rendeletben meghatározott műszaki biztonsági követelményeknek. Az előírt feltételeket a felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló 146/2014.(V.5.) Korm.rendelet 16. § (2) bekezdése, valamint 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. § (2) bekezdésének m) pontja, és a 14. § (3) bekezdésének a) pontja írja elő.”

**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyírbátori Járási Hivatal (élelmiszerlánc-biztonság és állategészségügy) SZ-10/105/00807-2/2022. számú szakkérdésben adott végzés indokolása:**

„A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály eljárást folytat a Kótaj Község Önkormányzata (4482 Kótaj, Szent István u. 13.) építtető által a 4482 Kótaj, Kossuth Lajos u. 72/3 hrsz.-ú alatti ingatlanon megvalósítandó üzletház építése vonatkozásában, melynek során megkereste hatóságunkat.

Az építési engedélyezési eljárásban a benyújtott tervdokumentáció áttanulmányozása során megállapítást nyert, hogy az épület átalakítása és technológiája megfelel Európai Parlament és a Tanács 852/2004/EK rendelet II. melléklete I. fejezetében előírtaknak.

Végzésemet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 12. § (1) és (2) bekezdése, a 13. § (2) bekezdése és a 6. mellékletének 4. pontja, az élelmiszer-előállítás és forgalomba hozatal egyes élelmiszer-higiéniai feltételeiről és az élelmiszerek hatósági ellenőrzéséről szóló 68/2007. (VII. 26.) FVMEüM-SZMM együttes rendelet 5. § (1) bekezdése szerinti hatáskörben eljárva, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: ÁKR) 55. § (1) bekezdése alapján, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016 (XII.2.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) 18. §. (3) b) bekezdése alapján adtam meg.

Illetékességemet az ÁKR 16. § (1) a) pontja, valamint a Korm. rend. 14. §. (5) bekezdése és a 3. sz. melléklet 15. pontja szerint állapítottam meg.

A jogorvoslat lehetőségét az ÁKR 55. § (4) bekezdése alapján zártam ki.”

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Elj.r.). 17. § (1) bekezdése meghatározza, hogy az **építési tevékenység végzésére - az 1. mellékletben felsoroltak** és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) alapján egyszerű bejelentéshez



kötött építési tevékenység **kivételével - jogszabályban meghatározott építésügyi hatóságtól építési engedélyt kell kérni.**

Az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Étv.*) 36. § (1) bekezdése alapján:

**„Építésügyi hatósági engedély törvényben, kormányrendeletben meghatározottak szerint akkor adható, ha a kérelem és mellékletei, valamint a kérelmezett tevékenység megfelel a jogszabályokban meghatározott szakszerűségi követelményeknek.”**

Az *Elj. rend.*) 18. § (1);(4) bekezdése alapján:

„18. § (1) Az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelem elbírálása során vizsgálja, hogy

a) a tervezett építmény elhelyezése megfelel-e az *Étv.* 18-22. §-ában és 31. § (1) bekezdésében előírtaknak,

b) az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása az új építmény építése vagy meglévő építmény bővítése esetén - kivéve az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszában - az *Étv.* 23-24. §-ában, a településrendezési tervekben és a jogszabályokban meghatározottak szerint megtörtént-e, a telek rendezett-e,

c) a tervezett építmény és az alkalmazott építészeti-műszaki megoldás megfelel-e

ca)

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-e a környezetében olyan káros hatást, amely

da) a terület rendeltetésének megfelelő és jogszabályban meghatározott mértéket meghaladná,

db) az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztetné,

e) a használatbavételi engedély megkéréséig biztosítható-e az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságához szükséges

ea) járulékos építmények telken belüli elhelyezése,

eb) közlekedési hálózathoz való csatlakozás és

ec) kormányrendelet szerint előírt közműellátás vagy ennek hiányában a közműellátásnak az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletnek megfelelő, egyedi módon történő kiváltása,

f) a tervezőként megjelölt személy (ideértve a társtervezőt, szakági tervezőt is), vállalkozás jogosult-e a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre,

g) az építésügyi hatósági engedélykérelem jogszabályban előírt mellékletei rendelkezésre állnak-e és tartalmuk megfelel-e az a)-e) pont előírásainak,

- h) a tervezett építészeti-műszaki megoldásnak az országos építési követelményektől való eltérése engedélyezett-e vagy engedélyezhető-e, valamint*
- i) az építménnyel összefüggő tervezett tereprendezési munkákat megvalósíthatóak-e.”*

Az Eljr. 6. § (3) bekezdése alapján 2022.05.05.-én megtartott helyszíni szemle alapján megállapítottam, hogy a helyszín a benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentációnak megfelel, a tervezett építési munka a kérelemben foglaltak szerint megvalósítható, továbbá az építési munkákat nem kezdték meg.

Az Eljr. 19. § (6) i) pontja szerinti figyelmeztetést, - mely szerint a (4) bekezdés i) pontjában meghatározott épületek esetén az ott meghatározott határnapot követően, az épületet közel nulla energiaigényű épületként kell kialakítani – nem tettem, mivel az, *az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet* hatálya alá eső új és nem közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű épület esetében releváns.

A benyújtott épületenergetikai számítás az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 6. melléklete (közel nulla követelményszint) szerint készült.

A tervet a településre érvényes Helyi Építési Szabályzat és Településrendezési Terv rendelkezéseivel összevetve megállapítottam, hogy annak megfelel. A telek a Településrendezési Terv előírásai szerint kialakított, építésjogilag rendezett.

A rendelkezésre álló bizonyítékok, megkeresések, szakhatósági szakvélemények (fentiek) alapján a kérelem és mellékletei az Elj. rend., *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) és *az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) rendelkezéseinek megfelelnek, **ezért az építési engedélyt megadtam.**

Az Elj. rend. 20. § (2) bekezdése értelmében a határozatot közlöm

- **ügyféli minőségben**, az értesítettek körének feltüntetésével mellett
  - az építetővel vagy meghatalmazottjával,
  - az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosával,
  - azzal, akit az építésügyi hatóság az eljárásba ügyfélként bevont,
  - a szakhatóságok által megállapított ügyféli körrel,
- **tájékoztatásul**
  - azzal, akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan - nyilvántartásba bejegyezték és ügyféli jogállással nem rendelkeznek,
  - az építési tevékenység helye szerinti települési önkormányzat polgármesterével,
- **azzal a hatósággal**, amely az ügyben szakhatósági állásfoglalást adott.

A tájékoztatottat ügyféli jog gyakorlása nem illeti meg.

Döntésemet az Ákr. 80. § (1) bekezdése, a 81. §-a és az Elj. rend. 18. §-a alapján hoztam meg.

A számított építményérték a dokumentáció része, a számításmódot az *építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól* szóló 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet szabályozza.

Kérelmező eljárási illetéket nem fizetett, az eljárás illeték mentessége miatt, melyet a 2020 évi CXVII tv. 113.§ - a állapít meg 2021.01.01 hatállyal.

A határozat bírósági felülvizsgálatának lehetőségéről és a keresetlevél benyújtásának módjáról az Ákr. 114. § (1) bekezdése, a *polgári perrendtartásról* szóló 2016. évi CXXX törvény 608. § (1) bekezdése, a *közigazgatási perrendtartásról* szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 13. § (3) bekezdés c) pontja, 39. §-a, 48. § (1) bekezdése és a 77. §-a alapján adtam tájékoztatást.

A keresetlevél előterjesztésére rendelkezésre álló határidőről a Kp. 39. § (1) bekezdése, valamint az Étv. 53/l. §-a alapján adtam tájékoztatást.

A bírósági eljárás megindítására vonatkozó illeték mértékéről az Itv. 45/A. § (1) bekezdése, az illeték feljegyzési jogról az Itv. 62. § (1) bekezdés h) pontja alapján tájékoztattam.

Hatáskörömet az Étv. 34. § (2) bekezdése, az *építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről* szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. §-a, illetékességemet az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontja és a *fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról* szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése alapján állapítottam meg.

## **FIGYELMEZTETŐ ÉS TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ**

- Építtető építési tevékenységet csak végleges építési engedély és az ahhoz tartozó – engedélyezési záradékkal ellátott – építészeti-műszaki dokumentáció alapján, az engedély hatályának időtartama alatt, továbbá a saját felelősségére és veszélyére végezhet.
- Az építési engedély polgári jogi igényt nem dönt el.
- A létrehozott építmény csak használatbavételi engedély kiadását vagy tudomásulvételt követően, és – a kéményseprő-ipari közszolgáltatásról szóló törvényben meghatározott esetben – szén-monoxid érzékelő berendezés elhelyezése után használható.
- Az építőipari kivitelezési tevékenység fedezete és a kivitelező által nyújtott biztosíték célhoz kötött felhasználásának biztosítása érdekében építtetői fedezetkezelő működik közre a Kbt. hatálya alá nem tartozó, de a Kbt. szerinti közösségi értékhatárt elérő vagy azt meghaladó – az *építőipari kivitelezési tevékenységről* szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Épkiv. rend.) (3) bekezdése szerint számított – értékű építőipari kivitelezési tevékenység megvalósítása esetén.

- Az építésügyi hatósági engedély nem mentesíti az építtetőt az építési tevékenység megkezdéséhez az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások vagy nyilatkozatok megszerzésének kötelezettsége alól.
- Az engedély hatálya meghosszabbításának módjáról, feltételeiről a rendelkező rész tartalmaz tájékoztatást.
- A jogorvoslatra nyitva álló idő alatt az ügyfél az engedélyezés tárgyát képező építészeti-műszaki dokumentációba betekinthez a [www.etdr.gov.hu](http://www.etdr.gov.hu) honlapon keresztül regisztrációt követően, az integrált ügyfélszolgálaton (Kormányablak), illetve hatóságomnál ügyfélfogadási időben.
- Az Elj. rend. 19. § (4) bekezdés i) pontjában meghatározott épületek esetén, az ott meghatározott határnapot követően az épületet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet szerinti közel nulla energiaigényű épületként kell kialakítani.

Építkezést az építtető kizárólag jelen engedély véglegessé válását követően és a záradékkal ellátott építészeti-műszaki tervdokumentáció alapján, az engedély érvényességi ideje alatt, saját veszélyére és felelősségére folytathat. 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 - az eltérés – helyi építészeti örökségvédelem alatt álló épület esetén – nem változtatja meg az építmény településképet meghatározó homlokzati elemeit, - a zártosorú 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 - az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység.

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

A határozatnak a rendelkező, figyelmeztető és tájékoztató részében megfogalmazott kikötéseit, figyelmeztetéseit az Étv., az Elj. rend. és az Épkiv. rend. alapján írtam elő.

Nyíregyháza, 2022.05.31.

A kormány megbízott helyett eljáró  
**Dr. Polgári András főigazgató**  
nevében és megbízásából

.....  
**Názon Gyula**  
osztályvezető

**Értesülnek:**

**Kapja kérelmezőként meghatalmazott útján:**

1. Kótaj Község Önkormányzata, 4482 Kótaj, Szent István utca 13.

**Kapja meghatalmazottként:**

2. Hovancsik Csaba (tervező) 4400 Nyíregyháza, Nád utca 10. **ÉTDR felületen**

**Kapja szomszédként:**

3. Farkas Tibor, 4482 Kótaj, Hunyadi J. u.1
4. Farkas Tiborné, 4482 Kótaj, Hunyadi J. u. 1
5. kiskorú Nagy Nándor József, 4482 Kótaj, Kossuth L. u. 6
6. kiskorú Nagy Norbert Levente, 4482 Kótaj, Kossuth L. u. 6
7. Ferenczi György, 4482 Kótaj, Kossuth u. 4
8. Ferenczi Györgyné, 4482 Kótaj, Kossuth u. 4

**Kapja szakhatóságként:**

9. Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal (kereskedelmi építmények hatásvizsgálata), 4024 Debrecen, Piac utca 54. **ÉTDR felületen**
10. Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Nyíregyházi Kirendeltség, 4400 Nyíregyháza, Erdősor utca 5 **ÉTDR felületen**
11. Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal (útügy), 4400 Nyíregyháza, Hatzel tér 10. **ÉTDR felületen**
12. Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal (népegészségügy), 4400 Nyíregyháza, Árok u. 41. **ÉTDR felületen**
13. Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal (műszaki biztonság), 4024 Debrecen, Piac utca 54. **ÉTDR felületen**
14. Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal (élelmiszerlánc-biztonság és állategészségügy), 4400 Nyíregyháza, Kótaji utca 33 **ÉTDR felületen**
15. Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, 4400 Nyíregyháza, Erdősor 5. **ÉTDR felületen**
16. Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal (környezetvédelem, természetvédelem, hulladékgazdálkodás), 4400 Nyíregyháza, Kölcsey utca 12-14. **ÉTDR felületen**

**Kapja továbbiként:**

17. Kótaj Község Önkormányzata, 4482 Kótaj, Szent István utca 13. HK.
18. Nyírségvíz Zrt., 4400 Nyíregyháza, Tó utca 5. HK.
19. Irattár