



BARANYA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
SZIGETVÁRI JÁRÁSI HIVATAL  
HATÓSÁGI, GYÁMÜGYI ÉS ÉPÍTÉSÜGYI OSZTÁLY

7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1 :: telefon 73/795-022, fax: 73/795-001  
e-mail: szigetvar.hatosag@baranya.gov.hu, w ebcím: w w w .bamkh.hu

**Ügyiratszám:** BA-10/BCD/5108-6/2016.      **Tárgy:** 7957 Okorág, Rákóczi utca 71. szám és 107. hrsz. alatti ingatlanon meglévő „polgármesteri hivatal és művelődési ház” épületek átalakításának építési engedélyezési eljárása

**ÉTDR ügyazonosító:** 201600065967

**ÉTDR iratazonosító:** IR-000482551/2016.

**Ügyintéző:** Hoffer Csaba

**Elérhetősége:** [hoffer.csaba@baranya.gov.hu](mailto:hoffer.csaba@baranya.gov.hu)

**Telefon:** +36-73/795-018

**Hiv. szám:** --

**Melléklet:** Építési engedélyezési tervdokumentáció

**Műemléki törzsszám:** --

**Lelőhely azonosító:** --

### H a t á r o z a t

Okorág Község Önkormányzata (7957 Okorág, Rákóczi utca 71., képviseli: Perényi László Mihály meghatalmazott) kérelmére, 7957 Okorág, Rákóczi utca 71. szám és 107. hrsz. alatti ingatlanon meglévő „polgármesteri hivatal és művelődési ház” épületek átalakítására az építési engedély iránti kérelemhez csatolt tervdokumentáció alapján az

### é p í t é s i e n g e d é l y t m e g a d o m .

#### Az építési telek:

Telek mérete: 5514 m<sup>2</sup>  
Telek beépítettsége: 7 %

#### Engedéllyel érintett építmények:

Hasznos alapterület összesen: 388,70 m<sup>2</sup>

Az érintett földrészleten a „polgármesteri hivatal és művelődési ház” épületeit felújítani kívánják. Az építés munkálatok mindkét épület esetében érintik a homlokzatok hőszigeteléssel történő ellátását, a homlokzati nyílászárók cseréjét, a tetőfedés, a fedélszék és a fafödém cseréjét, a padlásfödém hőszigetelését, vízszintes padlószigetelés készítését, új belső fém égéstermék-elvezető építését, valamint a belső nyílászárók cseréjét.

## **Az eljárás során vizsgált szakkérdések:**

Baranya Megyei Kormányhivatal Siklói Járási Hivatal Népegészségügyi Osztály

BA-08/NO/02056-2/2016. ügyiratszámú állásfoglalása a szakkérdésben:

*„Okorág Község Önkormányzata (7957 Okorág, Rákóczi u. 71. sz.) kérelmére, a 7957 Okorág, Rákóczi u. 71. sz. és 107. hrsz. alatti ingatlanon meglévő polgármesteri hivatal és művelődési ház épületek átalakítására vonatkozó építési engedély kiadásához közegészségügyi szempontból hozzájárulok.*

*Véleményem ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az a határozat, illetve az eljárást megszüntető végzés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”*

Építető teljes személyes illetékmentességben részesült. Az eljárás igazgatási szolgáltatási díj kötelezettség nem keletkezett.

### **Az engedély egyéb feltételei:**

Az építési munkát a hatályos Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) előírásainak, a településrendezési tervnek és szabályoknak megfelelően kell végezni.

Ha az építési munka végzése során természeti érték, építészeti vagy régészeti emlék, illetőleg építménnyel kapcsolatos képzőművészeti alkotás kerül elő, akkor a kivitelező köteles az építési tevékenységet azonnal abbahagyni továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről - a felelős őrzés szabályai szerint – gondoskodni, valamint ezt a Baranya Megyei Kormányhivatal Pécsi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályának bejelenteni.

### **Az engedély hatálya:**

Az építési engedély a jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napjától számított **három évig** hatályos, kivéve, ha a hatályossága alatt az építető kezdeményezte a hosszabbítást és az építési engedély hatályát az építésügyi hatóság meghosszabbította, vagy az építési tevékenységet a hatályossága alatt (az építési napló megnyitásával igazoltan) megkezdték és az építési tevékenység megkezdésétől számított öt éven belül az építmény használatbavételi engedély megadására vagy használatbavétel tudomásulvételére alkalmassá válik.

### **Tájékoztatás a jogorvoslat lehetőségéről, benyújtásának helyéről és határidejéről, valamint a jogorvoslati eljárásról:**

A határozat ellen a közlést követő naptól számított 15 napon belül fellebbezéssel élhet. A fellebbezést a Baranya Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztályához címezve (címe: 7623 Pécs, Rákóczi út 30.), és a Baranya Megyei Kormányhivatal Szigetvári Járási Hivatal Hatósági, Gyámügyi és Építésügyi Osztályánál (címe: 7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.) 30.000 forint illetékkal ellátva lehet benyújtani. A fellebbezés benyújtható integrált ügyfélszolgálaton vagy Építésügyi Szolgáltatási Pontnál is.

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. A másodfokú döntést hozó hatóság a sérelmezett döntést, valamint az azt megelőző eljárást megvizsgálja; ennek során nincs kötve a fellebbezésben foglaltakhoz.

Ha a fellebbezése benyújtásakor a fellebbező már rendelkezik az ÉTDR-ben elektronikus tárhellyel, akkor fellebbezésében meg kell jelölnie, hogy az elektronikus tárhelyén tárolt dokumentumok közül melyeket

mellékeli fellebbezéséhez és hozzáférést kell biztosítani az első- és másodfokon eljáró hatóságnak a mellékelt dokumentumokhoz.

## FIGYELMEZTETÉS ÉS TÁJÉKOZTATÁS

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.

Az építési engedély polgári jogi igényt nem dönt el.

Az építésügyi hatóság az engedély hatályát annak lejárta előtt az építési tevékenység végzésének megkezdése előtt akkor hosszabbítja meg, ha az engedélyezett építési tevékenységre vonatkozó, az engedély megadásakor hatályos jogszabályok nem változtak meg, vagy 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.

Az építésügyi hatóság az engedély hatályát annak lejárta előtt megkezdett építési tevékenység esetén akkor is meghosszabbítja, ha az építési tevékenységre vonatkozó, az engedély megadásakor hatályos jogszabályok időközben megváltoztak, feltéve, ha az engedélyezett építési tevékenység legalább szerkezetkész, vagy azt meghaladó állapotban van, valamint az elkészült építmény, építményrész, az elvégzett építési tevékenység szabályos, és az engedélyezési és kivitelezési tervek legfeljebb tíz éven belül készültek.

A jogerős és végrehajtható építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól kivitelezés során eltérni csak az építésügyi hatóság újabb előzetes (jogerős és végrehajtható) engedélyével, módosított építési engedéllyel lehet, kivéve ha:

- az eltérés építési engedélyhez kötött, a jogszabályi elírásoknak megfelel, és nem változtatja meg az építmény
  - tömegét, befoglaló méreteit, magasságát, alaprajzi kontúrját,
  - helyét, telepítési paramétereit, és a telek beépítési paramétereit,
  - tartószerkezetének rendszerét,
  - helyi építészeti örökségvédelem alatt álló épület esetén - településképet meghatározó homlokzati elemeit,
- az eltérés építési engedélyhez kötött, a jogszabályoknak megfelel és az építmény teherviselési tulajdonságait, képességét érinti, de az építési naplóval igazoltan az építmény teherviselési tulajdonságai továbbra is megfelelőek, vagy
- az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység.

Építési engedélymódosítást nem igénylő eltérés esetén legkésőbb a használatbavételi engedélyezésig az építési naplóhoz kell csatolni a megvalósult állapotról készült az eltérést ábrázoló tervrajzot, valamint annak ismertető munkarészét.

Az építető kérelmére az építésügyi hatóság használatbavételi engedélyezési eljárásával vehető használatba az építési engedélyhez kötött építmény, építményrész, építési tevékenység. Az építető a

használatbavétel tudomásulvételére irányuló kérelemében kérheti, hogy az építésügyi hatóság a tudomásulvételt foglalja írásba.

Az építésügyi hatósági (létesítési) engedélyhez kötött építmények építőipari kivitelezési tevékenysége akkor folytatható, ha:

- az építőipari kivitelezés az építési tevékenységet folytató egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság (a továbbiakban: **kivitelező**) tevékenységi körében szereplő, továbbá a kivitelezési tevékenység végzéséhez alkalmas telephellyel rendelkezik,
- rendelkezik az építőipari kivitelezési tevékenység jellegének megfelelő jogosultsággal rendelkező - vele tagsági, munkavállalói vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló - felelős műszaki vezetővel,
- a tevékenység megkezdése az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről szóló jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén - az ott rögzített adatok megadásával - előzetesen bejelentésre került a munkavédelmi hatóság építési munkahely szerint illetékes felügyelőségének.
- rendelkezik a kivitelezési tevékenységnek megfelelő szakképesítéssel, vagy elegendő számú és tevékenység jellegének megfelelő szakképesítésű - vele tagsági, munkavállalói vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló – szakmunkással,
- a kivitelezési dokumentáció készítési kötelezettség esetén a kivitelezési dokumentáció az építési munkaterületen rendelkezésre áll,
- az építési napló vezetési kötelezettség esetén az építési naplót megnyitották és az előírásoknak megfelelően vezetik.

Az építésügyi hatóság engedélyéhez vagy az építésfelügyeleti hatóság tudomásulvételi eljárásához kötött építési tevékenység jogszabályban meghatározott tartalmú kivitelezési dokumentáció alapján végezhető.

Az építés alkalmával az építőanyagok tárolására, segédépítmények építésére, stb., közterületet igénybe venni csak közterület-használati megállapodás alapján szabad.

Építető az építési tevékenység befejezését követően, a használatbavételi engedélyezési eljárást követő 30 napon belül (de legkésőbb a kikötések teljesítésekor) – külön jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén – köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt építési hulladék nyilvántartó lapot, melyet a környezetvédelmi hatósághoz be kell nyújtania.

Építménybe építési terméket csak az építményekre vonatkozó alapvető követelmények teljesülése mellett szabad betervezni, illetve beépíteni.

Az építési engedélyt az építető jogutódja is felhasználhatja, köteles azonban a jogutódlást – annak megfelelő igazolása mellett – az építkezés megkezdésének, vagy folytatásának megkezdése előtt az építésügyi hatóságnak előzetesen írásban bejelenteni.

Az építésügyi hatóság engedélye nem mentesít az építési tevékenység megkezdéséhez a külön jogszabályok szerint szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól.

A jogorvoslatra nyitva álló idő alatt az ügyfelek az engedélyezés tárgyát képező építészeti-műszaki dokumentációt, a Baranya Megyei Kormányhivatal Szigetvári Járási Hivatal Hatósági, Gyámügyi és Építésügyi Osztályán tekinthetik meg (címe: 7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.) Hoffer Csaba ügyintézőnél.

### Indokolás

Okorág Község Önkormányzata (7957 Okorág, Rákóczi utca 71., meghatalmazottja: Perényi László Mihály, a továbbiakban: **Kérelmező**) a 7957 Okorág, Rákóczi utca 71. szám és 107. hrsz. alatti ingatlanon meglévő „polgármesteri hivatal és művelődési ház” épületek átalakítására építési engedély iránti kérelmet nyújtott be Sellyei Közös Önkormányzat Jegyzőjéhez (címe: 7960 Sellye, Dózsa György u. 1., a továbbiakban: **Jegyző**). A Jegyző, kizárási okot jelentett be a Baranya Megyei Kormányhivatalhoz. A bejelentés alapján a Baranya Megyei Kormányhivatal a BAD/24/377-2/2016. ügyiratszámú végzésében megállapította, hogy a tárgyi ügyben a kizárási ok fennáll. A kizárásról szóló végzés alapján a Jegyző a 384-4/2016/E. ügyiratszámú végzésében, az építési engedély kérelmet áttette a Baranya Megyei Kormányhivatal Szigetvári Járási Hivatal Hatósági, Gyámügyi és Építésügyi Osztályához (a továbbiakban: **Hatóságom**) az építési engedély kérelem iratanyagával együtt, az ÉTDR felületén, mint hatáskörrel és illetékességgel rendelkező első fokú építésügyi hatósághoz. Ennek alapján 2016. szeptember 02. napján közigazgatási hatósági eljárás indult.

Hatóságom tárgyi ügyben 2016. szeptember 05. napján BA-10/BCD/5108-2/2016. ügyiratszámom függő hatályú határozatot hozott.

A benyújtott kérelmet és mellékleteit, valamint a 2016. szeptember 13. napján tartott helyszíni szemle során az alábbiakat vizsgáltam:

- a tervezett építmény elhelyezése megfelel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: **Étv.**) 18-22. §-ában és 31. § (1) bekezdésében előírtaknak,
- a tervezett építmény és az alkalmazott építészeti-műszaki megoldás megfelelő
- az Étv. 31. § (2)-(5) bekezdésében előírt követelményeknek,
- az általános érvényű szakmai és a jogszabályokban meghatározott követelményeknek, az Országos Településrendezési és Építési Követelményeket megállapító 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendeletnek (továbbiakban: **OTÉK**),
- az építmény megépítése, rendeltetése, használata, fenntartása nem okoz a környezetében olyan káros hatást, amely
  - az építmény rendeltetészerű és biztonságos használhatóságához szükséges
    - járulékos építmények telken belül,
    - közlekedési hálózathoz való csatlakozás és
  - a terület rendeltetésének megfelelő és jogszabályban meghatározott mértéket meghaladná,
  - az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztetné,
- a tervezőként megjelölt személy **Perényi László Mihály** (É 02-0184) építésztervező (címe: 7623 Pécs, Vas Gereben u. 29.), jogosult a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre,
- az építésügyi hatósági engedélykérelem jogszabályban előírt mellékletei rendelkezésre állnak és tartalmuk megfelel a fenti előírásoknak,
- Hatóságom megállapította, hogy a benyújtott kérelem és építészeti tervdokumentáció a tényleges valóságos állapottal megegyezik,
- a kivitelezési tevékenységet nem kezdték meg.

A kérelem elbírálása során, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Korm. rendelet**) 18. § (1) bekezdése szerint lefolytatott vizsgálat alapján Hatóságom megállapította, hogy a tárgyi építési tevékenység végzésére vonatkozó építési engedély kiadásának akadálya nincsen, az építési engedélyt Hatóságom megadta.

Az ügyféli kört Hatóságom a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló, 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: **Ket.**) 15.§-a, az Korm. rendelet 4. §-a, alapján állapította meg. Az ügyféli körbe Hatóságom a tárgyi engedélyezési eljárás során az építettön és az ingatlan tulajdonosain kívül – akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre, építményrészre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték – a szomszédos ingatlan tulajdonosait vonta be.

Kérelmező az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: **Itv.**) 5.§ (1) c) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül. Más eljárási költség nem merült fel, ezért annak megállapításáról és viseléséről Hatóságom nem rendelkezett.

#### **Az eljárás során vizsgált szakkérdések indokolása:**

Baranya Megyei Kormányhivatal Siklói Járási Hivatal Népegészségügyi Osztály

BA-08/NO/02056-2/2016. ügyiratszámú indokolása a szakkérdésben:

*„Az Okorág Község Önkormányzata kérelmére indult, 7957 Okorág, Rákóczi u. 71. sz. és 107. hrsz. alatti ingatlanon meglévő polgármesteri hivatal és művelődései ház épületek átalakítására vonatkozó építési engedély kiadása ügyében a Baranya Megyei Kormányhivatal Szigetvári Járási Hivatal Hatósági, Gyámügyi és Építésügyi Osztálya megkereste Hatóságomat, közegészségügyi szakkérdéssel kapcsolatos vélemény kiadása érdekében az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 11/A. §, valamint 6. melléklet III. táblázat 5. pontja alapján.*

*A vélemény indokolása:*

*A megküldött tervdokumentáció alapján megállapítottam, hogy az megfelel az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 6. melléklet III. táblázat 5. pontjában előírt higiénés és egészségvédelmi követelményeknek.*

*Fentiekre tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.*

*Döntésemet a hivatkozott jogszabályhely(ek) alapján hoztam.*

*Az önálló jogorvoslatot a közigazgatási hatósági eljárás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) 44. § (9) bekezdése alapján zártam ki, s e jogszabályi helyre hivatkozással adtam tájékoztatást a jogorvoslat lehetőségéről.*

*Állásfoglalásomat az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálatról, a népegészségügyi feladatok ellátásáról, valamint a gyógyszerészeti államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 323/2010. (XII.27.) Korm. rendelet 19. § (1) bekezdésében, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 11/A. §-ában, és a 6. melléklete III. táblázat 5. pontjában megállapított hatáskörömben, valamint a 323/2010. (XII.27.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletében megállapított illetékességemben hoztam meg.”*

Hatóságom a döntést az Étv. 36. §-ában, az OTÉK 31. § (1) bekezdésében, az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletben, valamint a Korm. rendelet 17.-22. §-ában foglaltak alapján hoztam meg. Hatóságom döntése tartalmazza a Ket. 71. -72. §-ban és a Korm. rendelet 19.§ (4), (5), (7) bekezdésében foglaltakat.

A fellebbezési lehetőséget a Ket. 98. § (1) bekezdése, a fellebbezés benyújtásának határidejét és módját a Ket. 99. § (1) bekezdése és 102. § (1) bekezdése alapján állapítottam meg. A fellebbezési illeték mértékét az Itv. Melléklet XV. fejezetének III. pontja alapján állapítottam meg. A fellebbezés indoklási kötelezettségéről és tartalmi követelményeiről az Étv. 53/C (12) bekezdése rendelkezik.

Hatóságom hatáskörét az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII.23) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés f) pontja, a Baranya Megyei Kormányhivatal BAD/24/377-2/2016. számú végzése, illetékességemet a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 66/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 1. melléklet 1.7, 1.9, 1.10 pontja, valamint az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII.23) Korm. rendelet 1. melléklet I. rész 1. pontja határozza meg.

Szigetvár, 2016. szeptember 15.

Dr. Vajda János hivatalvezető  
meghatalmazása alapján kiadmányozta:

Pólya Gábor  
vezető-tanácsos

Kapják:

1. Kérelmező
2. Meghatalmazott
3. Érintett szakhatóságok
4. Építésfelügyelet
5. Irattár