



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/ETDR-EP/5090-31/2022
Üi.sz.(örökségvédelem): PE/EPO/582-38/2022
Ügyintéző: Hernyák László, M. Aradi Csilla
Telefon: +36-30/950-0321
Email: hernyak.laszlo@pest.gov.hu

Tárgy: Nagykovácsi, Kossuth L. u. 2. szám, 307 hrsz. alatti ingatlanon a Nagykovácsi Teleki-Tisza-kastélykomplexum ingatlanfejlesztése keretében szálláshely épület és környezete (I. ütem), porta épület és környezete (II. ütem), valamint tűzrakóhely építmény és környezete (III. ütem) építése.

Építési engedély

Műemléki törzsszám: 7122, [7153]

Lelőhely azonosító: -

ÉTDR azonosító: 202200133654

ÉTDR iratazonosító: IR-000997080/2022

A Pest Megyei Kormányhivatal kiemelt építésügyi hatósági hatáskörében kérelemre eljárva az alábbi döntést hozom:

HATÁROZAT

A **Magyar Cserkészszövetség** (1025 Budapest, Tömörkény utca 3/A.;képviseli: Szórád Előd Tibor projektvezető) építtető kérelmére – saját tulajdonában lévő – **2094 Nagykovácsi, Kossuth L. u. 2. szám, 307 helyrajzi szám alatti ingatlanon** – a mellékelt tervek szerint – a Nagykovácsi Teleki-Tisza-kastélykomplexum ingatlanfejlesztése keretében szálláshely épület és környezete (I. ütem), porta épület és környezete (II. ütem), valamint tűzrakóhely építmény és környezete (III. ütem) építésére a szakhatóságok, a szakkérdésekben közreműködő hatósági osztályok kikötései, valamint az építtető által külön megkapott közútkezelői kikötések betartása mellett

az építési engedélyt megadom,

az alábbi feltételekkel:

- 1. A Beruházó a beruházás kapcsán - amennyiben az azt akadályozó körülmény megszűnt - készíttesse el az előzetes régészeti dokumentáció II. fázisát (a továbbiakban: ERD II.) és a feltérési projekttervet. A beruházás során az abban foglalt régészeti szempontú kikötéseket be kell tartani.**
- 2. A szállásépülethez szükséges parkolóállásokat az építmény használatba vételi engedélyének megkéréséig ki kell építeni.**

Felelős tervezők:

Cseh András DLA É 08-0517,

Élő József É 08-0537,

Köninger Szilárd É 08-0561,

Németh Dávid É 08-0610,

Tátrai Ádám É 08-0609

Építész tervező munkatársak:

Beiermeiszter Tamás É11-0387,

Jóna László É18-0323, Nagy Fanni

Tartószerkezeti tervező:

Börzsei Tamás T 08-0531

Épületgépészeti tervező:

Bánhalmi János G-09-0348

Épületvillamossági tervező:

Szalmási Vilmos V-T-08-0337

Tűzvédelemi tervező:

Fenyvesi Zsolt TUÉ 01-14166

Tűzjelző:

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Örökségvédelmi Osztály

Budapest, V. Sas u. 25. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270.

Telefon: +36 30/149-6855; KRID: 569323720

E-mail: oroksegvedelem@pest.gov.hu

Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

Csiszár Zoltán Endre TUJ 13-9803

Közmű tervező:

Kovacsics Zoltán VZ-TEL/-08-0049

Akusztika:

Kotschy András 13-1764/G-ÉF

Konyhatechnológiai tervező:

Palainé Straub Ágnes ÉM-T1 01-083

Tájépítész:

Doma-Tarcsányi Judit K 13-1461, Böcs Beatrix

Akadálymentesítés:

Horváthné Korinek Judit É 08-0330

Úttervező:

Béres Gábor KÉ-K 08-1044

Környezetvédelem:

Pántya Mária

Munkavédelem:

Marányi Ernő 23-Mvkf4/95

HELYISÉGLISTA:

KT-01 Helyiséglista				
Honszint	Helyiség szám	Helyiség neve	Padlóburkolat	Számított terület m ²
<i>GÉPÉSZET</i>				
	A/A2.-2.01	JACUZZI GÉPÉSZET	műgyanta	27,52
	A/A2.-2.01	VÍZGÉPÉSZET	műgyanta	350,945
				378,465 m ²
<i>PINCE</i>				
	A/A1.-1.00	LIFT	greslap	3,04
	A/A1.-1.01	LÉPCSŐ	kompozit terazzo	17,92
	A/A1.-1.02	LÉPCSŐHÁZ	greslap	37,45
	A/A1.-1.03	KÖZLEKEDŐ	műgyanta	14,625
	A/A1.-1.04	GÉPÉSZET	műgyanta	62,76
	A/A1.-1.05	VILLAMOS ELOSZTÓ TÉR	greslap	14,72
	A/A1.-1.06	TEXTIL SZENNYES	greslap	12,795
	A/A1.-1.07	ELŐTÉR	közepes greslap	3,51
	A/A1.-1.08	WC	közepes greslap	1,6
	A/A1.-1.09	WC	közepes greslap	1,6
	A/A1.-1.10	személyzeti ölt. férfi	közepes greslap	5,25
	A/A1.-1.11	zuhanyzó	közepes greslap	1,95
	A/A1.-1.12	személyzeti ölt. női	közepes greslap	5,25
	A/A1.-1.13	zuhanyzó	közepes greslap	1,95

A/A1.-1.14	SZEMÉLYZETI ÉTKEZŐ	közepes greslap	13,79
A/A1.-1.15	KÖZLEKDŐ	műgyanta	47,965
A/A1.-1.16	GÖNGYÖLEG RAKTÁR	greslap	6,25
A/A1.-1.17	IRODA	greslap	7,11
A/A1.-1.18	előtér	greslap	1,695
A/A1.-1.19	személyzeti öltöző női	greslap	9,43
A/A1.-1.20	wc	greslap	1,345
A/A1.-1.21	zuhanyzó	greslap	3,005
A/A1.-1.22	előtér	greslap	1,705
A/A1.-1.23	személyzeti öltöző férfi	greslap	7,065
A/A1.-1.24	wc	greslap	1,35
A/A1.-1.25	zuhanyzó	greslap	3,02
A/A1.-1.26	ITALRAKTÁR	greslap	10,195
A/A1.-1.27	SZÁRAZÁRU RAKTÁR	greslap	8,885
A/A1.-1.28	CSOM.TERMÉK HŰTŐ	greslap	4,005
A/A1.-1.29	MÉLYHŰTŐ KAMRA	greslap	6,075
A/A1.-1.30	CSOM.TERMÉK HŰTŐ	greslap	5,75
A/A1.-1.31	ZÖLDSÉGHŰTŐ	greslap	5,9
A/A1.-1.32	HIDEG KONYHA	greslap	9,405
A/A1.-1.33	ÜZEMIEDÉNY M.	greslap	12,03
A/A1.-1.34	FŐZŐKONYHA	greslap	85,475
A/A1.-1.36	HÚS E.	greslap	7,37
A/A1.-1.37	HÚSHŰTŐ	greslap	4,56
A/A1.-1.38	KÉSZÉTEL HŰTŐKAMRA	greslap	3,32
A/A1.-1.39	FOGY. EDÉNY MOSOGATÓ	greslap	12,49
A/A1.-1.40	tak.szer.	műgyanta	0,855
A/A1.-1.41	SZEMÉLYZETI LÉPCSŐ		8,74
A/A1.-1.42	HULL.T.		24,56
A/A1.-1.43	KÖZLEKEDŐ	műgyanta	13,75
A/A1.-1.43	SÜLLYESZETT GÉPÉSZETI AKNA		35,37

A/A2.-1.00	LIFT	nagyeleemes greslap	3,045
A/A2.-1.01	LÉPCSŐ	kompozit terazzo	17,36
A/A2.-1.02	LÉPCSŐHÁZ	nagyeleemes greslap	33,68
A/A2.-1.03	ELŐTÉR	nagyeleemes greslap	38,96
A/A2.-1.04	KÖZLEKEDŐ	nagyeleemes greslap	47,96
A/A2.-1.05	VÁRAKOZÓ	nagyeleemes greslap	28
A/A2.-1.06	WELLNESS RECEPCIÓ + BÜFÉ	nagyeleemes greslap	55,07
A/A2.-1.07	LOUNGE	nagyeleemes greslap	67,67
A/A2.-1.08	EDZŐTEREM	gumiburkolat	77,735
A/A2.-1.09	TERASZ	kiseleemes burkolat	18,895
A/A2.-1.10	TAK.SZER.	greslap	7,01
A/A2.-1.11	RAKTÁR	greslap	5,98
A/A2.-1.12	SZEMÉLYZETI KÖZL.	műgyanta	11,535
A/A2.-1.13	KÁVÉZÓ HÁTTÉR	greslap	21,35
A/A2.-1.14	ÖLTÖZŐ	közepes.greslap	48,475
A/A2.-1.15	női wc	közepes.greslap	1,6
A/A2.-1.16	női wc	közepes.greslap	1,6
A/A2.-1.17	női zuhanyzó	közepes.greslap	3,78
A/A2.-1.18	akadálymentes mosdó	közepes.greslap	4,55
A/A2.-1.19	öltözőkabinok	közepes.greslap	4,41
A/A2.-1.20	akm/családi öltöző	közepes.greslap	4,9
A/A2.-1.21	férfi wc	közepes.greslap	1,6
A/A2.-1.22	férfi wc	közepes.greslap	1,7
A/A2.-1.23	férfi zuhanyzó	közepes.greslap	3,78
A/A2.-1.24	SÜLLYESZTETT GÉPÉSZETI UDVAR		72,255
A/A2.-1.24	előtér	közepes.greslap	1,95
A/A2.-1.25	öltöző	közepes.greslap	1,425
A/A2.-1.26	masszázs	közepes.greslap	6,6
A/A2.-1.27	előtér	közepes.greslap	1,97
A/A2.-1.28	öltöző	közepes.greslap	1,405

	A/A2.-1.29	úszómesteri és elsősegély szoba	közepes.greslap	6,6
	A/A2.-1.30	GÉPÉSZET	műgyanta	71,225
	A/A2.-1.31	GYEREK REKREÁCIÓS ZÓNA	kiselemes uszodacsempe	137,81
	A/A2.-1.32	MEDENCE 2	csempe	12,26
	A/A2.-1.33	MEDENCE 1	csempe	25,2
	A/A2.-1.34	TAKSZER	greslap	8,50
	A/A2.-1.35	HŐKÖZPONT		28,61
	A/A2.-1.36	MEDENCE 3	csempe	70,4
	A/A4.-1.01	KÖZLEKEDŐ/PIHENŐ	nagyelemes greslap	59,065
	A/A4.-1.02	PIHENŐTÉR	nagyelemes greslap	29,11
	A/A4.-1.03	PIHENŐTÉR	nagyelemes greslap	18,64
	A/A4.-1.04	wc előtér	közepes.greslap	1,505
	A/A4.-1.05	wc	közepes.greslap	1,8
	A/A4.-1.06	wc előtér	közepes.greslap	1,505
	A/A4.-1.07	wc	közepes.greslap	1,8
	A/A4.-1.08	ZUHANYZÓ	közepes.greslap	6,09
	A/A4.-1.09	ÉLMÉNYZUHANYZÓ	közepes.greslap	3,665
	A/A4.-1.11	SZAUNA	szauna lambéria	8,51
	A/A4.-1.12	SZAUNA	szauna lambéria	12,375
	A/A4.-1.13	SZAUNA	szauna lambéria	12,56
	A/A4.-1.14	PIHENŐTERASZ	fa teraszburkolat	63,36
	A/A4.-1.15	FINN SZAUNA	szauna lambéria	22,085
				1 744,575 m ²
FÖLDSZINT				
	A/A1.0.01	LÉPCSŐ	kompozit terazzo	17,92
	A/A1.0.02	LÉPCSŐHÁZ	kompozit terazzo	13,395
	A/A1.0.03	ÉTTEREM VÁRAKOZÓ TÉR	kompozit terazzo	52,165
	A/A1.0.04	REGGELIZŐ SAROK	kompozit terazzo	21,99
	A/A1.0.05	ÉTTEREM FOGYASZTÓTÉR 1	kompozit terazzo	103,545
	A/A1.0.06	ÉTTEREM SZÉLFOGÓ	kompozit terazzo	16,525

A/A1.0.07	ÉTTEREM FOGYASZTÓTÉR 2	kompozit terazzo	74,51
A/A1.0.08	JÁTÉK SAROK	kompozit terazzo	14,77
A/A1.0.09	ÉTTEREM HÁTTÉR_kiadó pult	greslap	12,75
A/A1.0.10	ÉTTEREM HÁTTÉR_KÉSZÉTEL KIADÁS	greslap	14,71
A/A1.0.11	ÉTTEREM HÁTTÉR_SZENNYES	greslap	4,815
A/A1.0.12	BÁRPULT	kompozit terazzo	17,25
A/A1.0.13	ELŐTÉR	nagyeleemes greslap	20,18
A/A1.0.14	AKM.	nagyeleemes greslap	4,405
A/A1.0.14	KÜLTÉRI FOGYASZTÓTÉR	greslap	61,28
A/A1.0.15	FÉRFI WC ELŐTÉR	nagyeleemes greslap	5,97
A/A1.0.16	FÉRFI WC	nagyeleemes greslap	5,325
A/A1.0.17	TAK.SZER.	nagyeleemes greslap	1,325
A/A1.0.18	NŐI WC ELŐTÉR	nagyeleemes greslap	7,585
A/A1.0.19	NŐI WC	nagyeleemes greslap	5,535
A/A2.0.01	LÉPCSŐ	kompozit terazzo	17,36
A/A2.0.02	LÉPCSŐHÁZ	kompozit terazzo	11,295
A/A2.0.03	LOBBY KÖZLEKEDŐ	kompozit terazzo	49,275
A/A2.0.04	BÁR-KÁVÉZÓ-LOBBY	kompozit terazzo	97,29
A/A2.0.05	KONFERENCIA LOUNGE	kompozit terazzo	57,95
A/A2.0.06	WC	gres lap	1,675
A/A2.0.07	RECEPCIÓ HÁTTÉR	greslap	12,08
A/A2.0.08	GYENGEÁRAM ÉS ELEKTROMOS KÖZPONT	greslap	8,4
A/A2.0.09	WC ELŐTÉR	kompozit terazzo	13,37
A/A2.0.10	AKM	nagyeleemes greslap	4,7
A/A2.0.11	NŐI MOSDÓ ELŐTÉR	nagyeleemes greslap	4,5
A/A2.0.12	NŐI MOSDÓ	nagyeleemes greslap	6,885
A/A2.0.13	TAK.SZER.		1,62
A/A2.0.14	FÉRFI MOSDÓ ELŐTÉR	nagyeleemes greslap	4,5
A/A2.0.15	FÉRFI MOSDÓ	nagyeleemes greslap	8,91

	A/A2.0.16	menedzsment előtér	padlószőnyeg	6,75
	A/A2.0.17	wc	greslap	1,68
	A/A2.0.18	MENEDZSMNET	padlószőnyeg	29,185
	A/A2.0.19	SZEKCIONÁLHATÓ TEREM	kompozit terazzo	217,41
	A/A3.0.01	RECEPCIÓ	kompozit terazzo	152,63
				1 183,425 m ²
<i>EMELET</i>				
	A/A1.1.011	AKADÁLYMENTES előszoba	padlószőnyeg	11,345
	A/A1.1.012	AKADÁLYMENTES szoba	parafa	13,98
	A/A1.1.13	KÖZLEKEDŐ	padlószőnyeg	65,93
	A/A1.1.013	AK. MENTES fürdőszoba	kerámia burk.	7,845
	A/A1.1.14	LÉPCSŐHÁZ	kompozit terazzo	13,395
	A/A1.1.15	LÉPCSŐ	kompozit terazzo	17,92
	A/A1.1.15	SZOBAASZONYI SZ.+TAK.SZER.	padlószőnyeg	16,24
	A/A1.1.021	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,275
	A/A1.1.022	FAMILY DELUXE szoba	parafa	14,2
	A/A1.1.023	fürdőszoba	kerámia burk.	3,84
	A/A1.1.031	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,275
	A/A1.1.032	FAMILY DELUXE szoba	parafa	14,2
	A/A1.1.033	fürdőszoba	kerámia burk.	4,295
	A/A1.1.041	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,275
	A/A1.1.042	FAMILY DELUXE szoba	parafa	14,2
	A/A1.1.043	fürdőszoba	kerámia burk.	4,295
	A/A1.1.051	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,275
	A/A1.1.052	FAMILY DELUXE szoba	parafa	14,2
	A/A1.1.053	fürdőszoba	kerámia burk.	4,295
	A/A1.1.061	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,275
	A/A1.1.062	FAMILY DELUXE szoba	parafa	14,2
	A/A1.1.063	fürdőszoba	kerámia burk.	4,295
	A/A1.1.071	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,275

	A/A1.1.072	FAMILY DELUXE szoba	parafa	14,2
	A/A1.1.073	fürdőszoba	kerámia burk.	4,295
	A/A1.1.081	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,275
	A/A1.1.082	FAMILY DELUXE szoba	parafa	14,2
	A/A1.1.083	fürdőszoba	kerámia burk.	4,295
	A/A1.1.091	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,275
	A/A1.1.092	FAMILY DELUXE szoba	parafa	14,2
	A/A1.1.093	fürdőszoba	kerámia burk.	4,295
	A/A1.1.101	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,275
	A/A1.1.102	FAMILY DELUXE szoba	parafa	14,2
	A/A1.1.103	fürdőszoba	kerámia burk.	4,295
	A/A1.1.111	FAMILY SUITE előszoba	padlószőnyeg	3,045
	A/A1.1.112	FAMILY SUITE nappali	parafa	22,07
	A/A1.1.113	FAMILY SUITE szoba	parafa	11,725
	A/A1.1.114	FAMILY SUITE fürdő	kerámia burk.	4,595
	A/A1.1.115	FAMILY SUITE wc	kerámia burk.	2,2
	A/A1.1.116	FAMILY SUITE terasz	fagyálló kerámia burk.	10,05
	A/A1.1.121	FAMILY SUITE előszoba	padlószőnyeg	3,045
	A/A1.1.122	FAMILY SUITE nappali	parafa	21,96
	A/A1.1.123	FAMILY SUITE szoba	parafa	11,725
	A/A1.1.124	FAMILY SUITE fürdő	kerámia burk.	4,595
	A/A1.1.125	FAMILY SUITE wc	kerámia burk.	2,205
	A/A1.1.126	FAMILY SUITE terasz	fagyálló kerámia burk.	10,345
	A/A2.1.011	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	6,665
	A/A2.1.012	FAMILY DELUXE szoba	parafa	23,41
	A/A2.1.013	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,29
	A/A2.1.15	SZOBAASZONYI SZ.+TAK.SZER.	padlószőnyeg	23,76
	A/A2.1.16	KÖZLEKEDŐ	padlószőnyeg	80,645
	A/A2.1.17	LÉPCSŐHÁZ	kompozit terazzo	11,2
	A/A2.1.18	LÉPCSŐ	kompozit terazzo	17,36

A/A2.1.021	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,415
A/A2.1.022	FAMILY DELUXE szoba	parafa	18,86
A/A2.1.023	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,29
A/A2.1.031	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,415
A/A2.1.032	FAMILY DELUXE szoba	parafa	18,86
A/A2.1.033	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,29
A/A2.1.041	PREMIUM QUAD előszoba	padlószőnyeg	4,415
A/A2.1.042	PREMIUM QUAD szoba	parafa	18,86
A/A2.1.043	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,29
A/A2.1.051	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,415
A/A2.1.052	FAMILY DELUXE szoba	parafa	18,86
A/A2.1.053	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,29
A/A2.1.061	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,415
A/A2.1.062	FAMILY DELUXE szoba	parafa	18,86
A/A2.1.063	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,29
A/A2.1.071	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,415
A/A2.1.072	FAMILY DELUXE szoba	parafa	18,86
A/A2.1.073	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,29
A/A2.1.081	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,415
A/A2.1.082	FAMILY DELUXE szoba	parafa	18,86
A/A2.1.083	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,29
A/A2.1.091	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,415
A/A2.1.092	FAMILY DELUXE szoba	parafa	18,805
A/A2.1.093	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,32
A/A2.1.101	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,415
A/A2.1.102	FAMILY DELUXE szoba	parafa	18,805
A/A2.1.103	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,26
A/A2.1.111	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,385
A/A2.1.112	FAMILY DELUXE szoba	parafa	18,745
A/A2.1.113	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,285

	A/A2.1.121	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,36
	A/A2.1.122	FAMILY DELUXE szoba	parafa	18,745
	A/A2.1.123	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,29
	A/A2.1.131	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,385
	A/A2.1.132	FAMILY DELUXE szoba	parafa	23,355
	A/A2.1.133	fürdőszoba	kerámia burkolat	3,8
	A/A2.1.141	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,385
	A/A2.1.142	FAMILY DELUXE szoba	parafa	23,355
	A/A2.1.143	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,35
				992,42 m ²
2. EMELET				
	A/A1.2.011	FAMILY SUITE előszoba	padlószőnyeg	6,305
	A/A1.2.12	KÖZLEKEDŐ	padlószőnyeg	63,555
	A/A1.2.012	FAMILY SUITE nappali	parafa	24,05
	A/A1.2.13	SZOBAASZONYI SZ.+TAK.SZER.	padlószőnyeg	16,24
	A/A1.2.013	FAMILY SUITE szoba	parafa	16,125
	A/A1.2.14	LÉPCSŐHÁZ	kompozit terazzo	13,395
	A/A1.2.014	FAMILY SUITE fürdőszoba	kerámia burkolat	6,8
	A/A1.2.15	LÉPCSŐ	kompozit terazzo	17,92
	A/A1.2.015	wc	kerámia burkolat	2,225
	A/A1.2.021	NORMAL DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,275
	A/A1.2.022	NORMAL DELUXE szoba	parafa	14,2
	A/A1.2.023	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,24
	A/A1.2.031	NORMAL DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,275
	A/A1.2.032	NORMAL DELUXE szoba	parafa	14,2
	A/A1.2.033	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,24
	A/A1.2.041	NORMAL DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,275
	A/A1.2.042	NORMAL DELUXE szoba	parafa	14,2
	A/A1.2.043	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,24
	A/A1.2.051	NORMAL DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,275

	A/A1.2.052	NORMAL DELUXE szoba	parafa	14,2
	A/A1.2.053	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,24
	A/A1.2.061	NORMAL DELUXE előszoba	padlászőnyeg	4,275
	A/A1.2.062	NORMAL DELUXE szoba	parafa	14,2
	A/A1.2.063	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,24
	A/A1.2.071	NORMAL DELUXE előszoba	padlászőnyeg	4,275
	A/A1.2.072	NORMAL DELUXE szoba	parafa	14,2
	A/A1.2.073	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,24
	A/A1.2.081	NORMAL DELUXE előszoba	padlászőnyeg	4,275
	A/A1.2.082	NORMAL DELUXE szoba	parafa	14,2
	A/A1.2.083	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,24
	A/A1.2.091	NORMAL DELUXE előszoba	padlászőnyeg	4,275
	A/A1.2.092	NORMAL DELUXE szoba	parafa	14,2
	A/A1.2.093	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,24
	A/A1.2.101	SUITE	padlászőnyeg	3,24
	A/A1.2.102	SUITE nappali	parafa	21,46
	A/A1.2.103	SUITE szoba	parafa	11,725
	A/A1.2.104	SUITE fürdőszoba	kerámia burkolat	5,745
	A/A1.2.105	SUITE wc	kerámia burkolat	1,05
	A/A1.2.106	SUITE terasz	fagyálló kerámia burk.	12,01
	A/A1.2.111	SUITE	padlászőnyeg	3,24
	A/A1.2.112	SUITE nappali	parafa	21,46
	A/A1.2.113	SUITE szoba	parafa	11,725
	A/A1.2.114	SUITE fürdőszoba	kerámia burkolat	5,74
	A/A1.2.115	SUITE wc	kerámia burkolat	1,08
	A/A1.2.116	SUITE terasz	fagyálló kerámia burk.	12,055
	A/A2.2.011	FAMILY DELUXE előszoba	padlászőnyeg	6,665
	A/A2.2.012	FAMILY DELUXE szoba	parafa	23,41
	A/A2.2.013	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,29
	A/A2.2.15	SZOBAASZONYI SZ.+TAK.SZER.	padlászőnyeg	15,135

A/A2.2.16	KÖZLEKEDŐ	padlószőnyeg	80,645
A/A2.2.17	LÉPCSŐHÁZ	kompozit terazzo	11,2
A/A2.2.18	LÉPCSŐ	kompozit terazzo	17,36
A/A2.2.021	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,415
A/A2.2.022	FAMILY DELUXE szoba	parafa	18,86
A/A2.2.023	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,29
A/A2.2.031	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,415
A/A2.2.032	FAMILY DELUXE szoba	parafa	18,86
A/A2.2.033	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,29
A/A2.2.041	PREMIUM QUAD előszoba	padlószőnyeg	4,415
A/A2.2.042	PREMIUM QUAD szoba	parafa	18,86
A/A2.2.043	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,29
A/A2.2.051	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,415
A/A2.2.052	FAMILY DELUXE szoba	parafa	18,86
A/A2.2.053	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,29
A/A2.2.061	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,415
A/A2.2.062	FAMILY DELUXE szoba	parafa	18,86
A/A2.2.063	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,29
A/A2.2.071	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,415
A/A2.2.072	FAMILY DELUXE szoba	parafa	18,86
A/A2.2.073	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,29
A/A2.2.081	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,415
A/A2.2.082	FAMILY DELUXE szoba	parafa	18,86
A/A2.2.083	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,29
A/A2.2.091	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,415
A/A2.2.092	FAMILY DELUXE szoba	parafa	18,805
A/A2.2.093	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,265
A/A2.2.101	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,415
A/A2.2.102	FAMILY DELUXE szoba	parafa	18,805
A/A2.2.103	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,26

	A/A2.2.111	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,385
	A/A2.2.112	FAMILY DELUXE szoba	parafa	18,745
	A/A2.2.113	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,265
	A/A2.2.121	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,36
	A/A2.2.122	FAMILY DELUXE szoba	parafa	18,745
	A/A2.2.123	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,29
	A/A2.2.131	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,385
	A/A2.2.132	FAMILY DELUXE szoba	parafa	23,355
	A/A2.2.133	fürdőszoba	kerámia burkolat	3,8
	A/A2.2.141	FAMILY DELUXE előszoba	padlószőnyeg	4,385
	A/A2.2.142	FAMILY DELUXE szoba	parafa	23,355
	A/A2.2.143	fürdőszoba	kerámia burkolat	4,35
				983,915 m ²
				5 282,80 m ²

Az építési engedélyezési eljárásban közreműködő szakhatóság szakhatósági állásfoglalása és a felmerült szakkérdésekben közreműködő hatósági osztályok szakvéleményei:

A Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (1149 Budapest, Mogyoródi út 43.) 2022. június 10-én kelt, 36300/2125-1/2022.ált. számú végzésébe foglaltak:

„ I.

A Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály (1052 Budapest, Sas utca 25.) megkeresése alapján a Magyar Cserkészszövetség (1025 Budapest, Tömörkény utca 3/A., cégjegyzékszám: 00-19-006705, a továbbiakban: építető) kérelmére a 2094 Nagykovácsi, Kossuth L. u. 2. (hrsz.: 307) szám alatti ingatlanon a Nagykovácsi Teleki-Tisza kastélykomplexum ingatlanfejlesztése keretében szálláshely épület (I. ütem) építési engedélyének megadásához tűzvédelmi szempontból az alábbi

feltételekkel járulok hozzá:

1. A vonatkozó jogszabályi-, műszaki követelményekben, valamint a tűzvédelmi műszaki irányelvekben meghatározott építési minőséget igazoló kivitelezői nyilatkozatokat a használatbavételig be kell mutatni.
2. A kivitelezés során alkalmazott építési termékek és épületszerkezetek (tűzgátló nyílászárók, tűzgátló réskitöltő-réslezáró rendszerek, tűzgátló záróelemek, biztonsági- és irányfényvilágítás, tűzgátló mandzsetták, hő- és füstelvezető rendszer, hőszigetelő rendszer) tűzvédelmi megfelelőségét igazoló iratokat a használatbavételig be kell mutatni.

3. A használatbavételi eljárás előtt a villamos berendezéseket szemrevételezéssel és vizsgálattal az MSZ HD 60364-6 szabvány alapján kell ellenőrizni, valamint ennek tényét - a szabvány mellékleteit figyelembe véve - dokumentálni szükséges.
4. A szálláshely épület villámcsapások hatásaival szembeni védelmét az emberi élet elvesztésének kockázata szempontjából kell biztosítani.
5. A szálláshely épületben a fal tűzcsap-hálózat oltóvíz-intenzitásának meglétét (kettő tűzcsap egyidejűségét figyelembe véve: 100 liter/perc/tűzcsap) a használatbavételi eljárás során mérési jegyzőkönyvvel igazolni kell.
6. A kivitelezés befejezése után az elkészült állapotot az érintett kivitelezők által aláírt tűzvédelmi alaprajz-sorozaton kell rögzíteni, és ezt a tűzvédelmi szakhatóság részére a használatbavételi közreműködést megelőzően el kell juttatni. A rajzokon fel kell tüntetni az alábbiakat:
 - tűzgátló ajtók, tűzgátló mandzsetták, tűzgátló tömítések;
 - fali tűzcsapok, nyomásfokozó szivattyú;
 - biztonsági és irányfényvilágítás lámpatestei, (központi akkumulátoros rendszer esetén az akkumulátor helyét is fel kell tüntetni);
 - hő- és füstelvezető, füstmentesítő rendszer füstelvezető/légpótló felületek.
7. A kivitelezés befejezése után a tűzjelző központ által vezérelt berendezések, eszközök működési próbáját (normál energiaellátás mellett, valamint tűzvédelmi áramtalanítást követően) el kell végezni valamennyi érintett kivitelező részvételével; és a próba elvégzéséről, annak eredményéről az érintett kivitelezőknek közösen, tételesen írásban kell nyilatkozniuk. A nyilatkozatot a tűzvédelmi szakhatóság részére a használatbavételi közreműködést megelőzően el kell juttatni.
8. A tűzgátló falon átvezetett elektromos, gépészeti stb. vezetékek átvezetési helyein az alkalmazott tűzgátló tömítést az átvezetés mellett (fal esetében annak mindkét oldalán, aknák belső felületeinek kivételével) – a tömítőanyag tűzvédelmi jellemzői és megfelelőségi tanúsítványának azonosítója, a kivitelező, a kivitelezés dátuma, továbbá a tömítés helyreállításának szükségességére való figyelmeztetés feltüntetésével – maradandó módon (pl. fém vagy műanyag táblával) jelölni kell.
9. A biztonsági világítás és menekülési útirányjelző rendszer kialakítását a kivitelezés előtt igazolható módon egyeztetni szükséges a tűzvédelmi szakhatósággal, továbbá azok megfelelőségét fénytechnikai méréssel és az arról készített mérési jegyzőkönyvvel kell igazolni a használatbavételig.
10. A föld feletti tűzcsapok, illetve az oltóvíztároló telepítési helyeit a kivitelezés megkezdése előtt a tűzvédelmi szakhatósággal, hitelt érdemlően, tűzvédelmi tervrajzon, helyszínrajzon bemutatva egyeztetni kell.
11. Az épület villamos leválasztásának módjait, helyét a kivitelezési munkálatok megkezdése előtt a tűzvédelmi szakhatósággal, hitelt érdemlően, egyeztetni kell.
12. A szálláshely épület közlekedőinek, valamint az akadálymentes szoba (szoba, előszoba, fürdőszoba) teljes területén, épület biztonságos kiürítése érdekében biztonsági világítás rendszert kell kiépíteni.

A fentiekben nem részletezett műszaki megoldásoknak minden tekintetben meg kell felelniük az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendeletben (a továbbiakban: OTSZ) és a vonatkozó Tűzvédelmi Műszaki Irányelvekben foglaltaknak.

II.

A Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály (1052 Budapest, Sas utca 25.) megkeresése alapján az építető kérelmére a 2094 Nagykovácsi, Kossuth L. u. 2. (hrsz.: 307) szám alatti ingatlanon a Nagykovácsi Teleki-Tisza kastélykomplexum ingatlanfejlesztése

keretében porta épület (II. ütem), valamint tűzrakóhely építmény (III. ütem) építési engedélyezési ügyében, elsőfokú tűzvédelmi szakhatóságként

m e g á l l a p í t o m h a t á s k ö r ö m h i á n y á t .

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

A **Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság** (1081 Budapest, Dologház utca 1.) 2022. június 30-án kelt, 35100/8428-2/2022.ált. számú szakhatósági állásfoglalásába foglaltak:

„A Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály (1051 Budapest, Sas u. 25. továbbiakban: Kérelmező hatóság) szakhatósági megkeresésére, a **Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály** (a továbbiakban: FKI-KHO) az alábbi szakhatósági állásfoglalást adja:

A **Magyar Cserkészszövetség** (1025 Budapest, Tömörkény u. 3/A.) kérelmére, Nagykovácsi, Kossuth Lajos u. 2. szám, 307 hrsz. alatti ingatlanon a Nagykovácsi Teleki-Tisza kastélykomplexum ingatlanfejlesztése keretében szálláshely épület és környezete (I.ütem), porta épület és környezete (II. ütem), valamint tűzrakóhely építmény és környezete (III. ütem építése) építéséhez

vízügyi és vízvédelmi szempontból az alábbi kikötésekkel hozzájárulok.

1. Az építési tevékenységet a környezet szennyezését és károsítását kizáró módon úgy kell végezni, hogy a talaj, valamint a felszín alatti víz ne szennyeződjön, a felszín alatti víz, földtani közeg állapotában a tevékenység ne okozzon a földtani közeg és a felszín alatti vízszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet mellékleteiben megállapított (B) szennyezettségi határértékeket meghaladó minőségromlást.
2. A megvalósítás során a felszíni és felszín alatti vizek minősége nem veszélyeztethető, be kell tartani a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet], valamint a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] előírásait, és fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a felszíni és a felszín alatti víz ne szennyeződjön
3. Az építés során esetlegesen bekövetkező havária esemény esetén, a kárelhárítást a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet és 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, valamint havária terv előírásait követve kell elvégezni. A havária eseményt telefonon azonnal, írásban legkésőbb a következő napon be kell jelenteni a vízügyi hatóságnak, melyben ismertetni kell az esemény okát, a megtett intézkedéseket és azok eredményességét.
4. A munkálatok során felhasznált földtani közeg, illetve töltőanyag talajmechanikai tulajdonságai mellett azok szennyezettségét is meg kell vizsgálni. Csak tiszta, bizonyítottan szennyeződésmentes, hulladéknak nem minősülő anyagok használhatók fel, melyek a földtani közeget és a felszín alatti vizeket nem károsítják.

5. A munkálatok során csak kifogástalan műszaki állapotú, karbantartott munkagépek használhatók. A munkagépek rendszeres karbantartásáról arra alkalmas telephelyen – a környezetszennyezés elkerülése érdekében – kell gondoskodni.
6. A kockázatos anyagokkal kapcsolatban be kell tartani a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait.
7. Az építési munkálatok során a keletkezett hulladékok vízszennyezést megelőző, károsítást kizáró elhelyezéséről gondoskodni kell. Az építési tevékenység során átmeneti veszélyes hulladéktárolás csak megfelelő műszaki védelem mellett végezhető.
8. Amennyiben a kivitelezési munkálatok során olyan földtani és hidrogeológiai viszonyokra derül fény, melyek az előzetes vizsgálatokból nem voltak előre láthatók, abban az esetben a tényleges viszonyok meghatározására ismételt vizsgálatok végrehajtása szükséges.
9. Amennyiben a megvalósítás során munkagödör víztelenítése válik szükségessé, meg kell oldani a kitermelt víz minőségének ellenőrzését, ezt követően ártalommentes elhelyezését. A kitermelt vizet meglévő elvezető rendszerbe vezetni csak az üzemeltető hozzájárulásával lehet. Az Ördög-árokba a kitermelt víz nem vezethető be.
10. A munkaterületen esetlegesen elfolyó, potenciálisan vízszennyező anyagot haladéktalanul fel kell itatni, összegyűjteni és veszélyes hulladékként, arra alkalmas edényzetben gyűjteni az elszállításig.
11. A kommunális szennyvíz csak az üzemeltető hozzájárulása alapján vezethető a közcsatornába.
12. Az ideiglenes talajdepóniákat vízzáró aljzaton (beton, fólia, stb.) kell kialakítani, és gondoskodni kell róla, hogy a belőle esetlegesen kimosódó szennyezőanyagok a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyeződését ne okozzák.
13. A tervezett tevékenység nem okozhatja a térség talajvíz viszonyainak káros megváltozását.
14. A tervezett mélyépítési szerkezetnek nem lehet káros hatása a környező épületek szigetelésére és felúszás elleni stabilitására.
15. A csapadékvíz-elvezetés megoldása, csak a helyi településrendezési eszközökkel összhangban történhet.
16. Szikkasztásra csak tiszta, szennyeződésmentes csapadékvíz kerülhet.
17. A gépjármű-parkolóhelyeket vízzáró burkolattal kell kialakítani.
18. A megvalósítás során a vízfolyásba (Ördög-árok) a szabad áramlást akadályozó, illetve szennyező anyag nem kerülhet.
19. A vízfolyás jogszabályban meghatározott part menti sávját szabadon kell hagyni, a parti sávban depónia nem létesíthető, üzemanyag és egyéb veszélyes anyag nem tárolható.
20. A kivitelezés befejezését követően – szükség esetén – a medret az eredeti állapotnak megfelelően helyre kell állítani.
21. Amennyiben a kommunálistól eltérő minőségű szennyvizek bevezetését tervezik a közcsatornába, azok megfelelő előtisztításáról gondoskodni kell.
22. A közcsatornába vezetett szennyvíz minősége nem haladhatja meg a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 4. számú melléklete szerinti küszöbértékeket.
23. A használatbavételi engedély kérelemhez csatolni kell:
 - a műszaki átadás-átvételi eljárásan felvett jegyzőkönyvet (jegyzőkönyv másolatát),
 - a felelős műszaki vezető nyilatkozatát a csapadékvíz-elvezetés megoldásáról,
 - a közmű üzemeltetők (ívóvíz, szennyvíz) nyilatkozatát a kivitelezés elfogadásáról és az üzemeltetés feltételeiről.

Felhívom a figyelmet, hogy:

- A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet] 4. § (1) bekezdése szerint: „A végleges vízjogi engedéllyel rendelkező rendszeren vízimunka végzéséhez vagy vízelétesítmény építéséhez az építető, a tulajdonos vagy a vagyonnevelő bejelentése szükséges, ha a víziközművek üzemeltetéséről, a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról, a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól, valamint a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges kérelemről és mellékleteiről szóló rendeletekben meghatározott víziközmű hálózat, olyan rekonstrukciójára irányul, amely nem érinti a víziközmű vízjogi engedélyben meghatározott mértékadó kapacitását és nyomvonalát, vagy amely nem eredményezi a víziközmű elemének időszakos üzemén kívül helyezését.” A bejelentés az FKI-KHO-ra tehető meg.
- Amennyiben a fentiek nem teljesülnek, és a közüzemi ivó-, és szennyvízhálózat kiépítése, átépítése, megszüntetése válhat szükségessé, a megvalósítás a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény [a továbbiakban: Vgtv.] 28/A § (1) bekezdése, valamint a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése alapján vízjogi létesítési engedély köteles tevékenységnek minősül.
- Amennyiben a kommunálistól eltérő szennyvizek (konyhatechnológiai) előtisztítására építőipari műszaki engedéllyel (ÉME), vagy CE megfelelőségi jelöléssel nem rendelkező berendezés kerül létesítésre, a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése alapján a megvalósítás vízjogi létesítési engedély köteles.
- Amennyiben a beépítésre kerülő előtisztító berendezés ÉME engedéllyel vagy CE megfelelőségi jelöléssel rendelkezik, az arra vonatkozó bizonyítvány másolatának csatolásával, a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 3. számú melléklete szerint összeállított dokumentációval kibocsátási engedély kérhető, az FKI-KHO-tól.
- A területen a H.3881/1978. számon kiadott vízjogi üzemeltetési engedélyben szereplő csőkútra vonatkozóan, megszüntetési szándék esetén vízjogi megszüntetési, további használat esetén vízjogi üzemeltetési engedély iránti kérelem benyújtása szükséges a vízügyi hatóság részére.
- A területen található egyéb kutakra vonatkozóan megszüntetési szándék esetén **vízjogi megszüntetési**, további használat esetén **vízjogi üzemeltetési engedély**, amennyiben korábban nem rendelkeztek érvényes vízjogi üzemeltetési engedéllyel, **vízjogi fennmaradási engedély** iránti kérelem benyújtása szükséges a vízügyi hatóság részére.
- Az Ördög-árok mederrendezése a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik. A Vgtv. 28/A. § (1) bekezdése alapján **vízjogi létesítési és üzemeltetési engedély köteles**.
- A mederrendezéshez és azzal összefüggő vízimunka elvégzéséhez a vagyonnevelőjének/mederkezelőjének hozzájárulása is szükséges.
- Építmény meglévő közüzemi víziközmű hálózat (szennyvízvezeték, vízvezeték) védőterületén belül az üzemeltető hozzájárulása alapján helyezhető el.
- Amennyiben az épület kivitelezésekor annak állandó víztelenítése válik szükségessé, úgy a víztelenítési terv benyújtásával a tervezett vízelétesítmények létesítésére, üzemeltetésére vonatkozóan a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet [a továbbiakban: 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet] meghatározott tartalmú engedélyezési dokumentáció és mellékletek benyújtásával vízjogi létesítési, üzemeltetési engedélyt kell kérni a vízügyi hatóságtól.

- A csapadékvíz-elvezetés tervezett megoldása (ingatlanon belüli tisztítás, majd elszikkasztás) a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik. A Vgtv. 28/ A. § (1) bekezdése alapján **vízjogi engedély köteles tevékenység**. A csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó vízjogi létesítési engedély iránti kérelemhez a 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben, valamint a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 1/B. §-ában előírt mellékletek csatolásán túl szükség van az alábbi dokumentumokra is:
 - a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 13. § (1) és (5) bekezdése alapján megállapított **elővizsgálati dokumentáció**. Az elővizsgálati dokumentációt a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 4. számú melléklete szerinti formai és tartalmi követelményeknek megfelelően kell elkészíteni.
 - talajmechanikai vizsgálat vagy szikkasztási próba a szikkasztás lehetőségének alátámasztására a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet 61. § (3) bekezdése alapján;
 - monitoring terv az alapállapot-vizsgálat eredményének és a későbbi, az üzemeltetés során fellépő hatások figyelembe vételével, amelynek tartalmaznia kell a tervezett monitoring pontok (kutak és/vagy mintavételi furatok) számát, helyét, kialakítását, üzemeltetési rendjét, vizsgált komponensek körét, gyakoriságát.
- Vízjogi létesítési, megszüntetési, fennmaradási és üzemeltetési engedély a 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben meghatározott tartalmú engedélyezési dokumentáció és a 72/1996 (V.22) szerinti mellékletek benyújtásával kérhető a vízügyi hatóságtól, a jelen szakhatósági állásfoglalás számára való hivatkozással.
- A Vgtv. 33/G. § (1) bekezdésének 2020. január 01. napjától hatályos rendelkezése szerint: „Az elektronikusan kezdeményezett vízügyi hatósági eljárásoknál az ügyfél elektronikus azonosítását követően a beadványait - a Kormány rendeletében meghatározott módon elektronikusan hitelesítve - a VIZEK rendszeren keresztül nyújtja be a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező vízügyi hatóság részére.”
- **A használatba vételhez való hozzájárulás feltétele: a tárgyi területen meglévő, illetve létesítendő vízilétesítményekre, csapadékvíz-elvezetésre illetve a mederrendezésre vonatkozó vízjogi üzemeltetési/fennmaradási engedély; a megszüntetendő vízilétesítményekre érvényes vízjogi megszüntetési engedély megléte, valamint a konyhatechnológiai szennyvizek tisztítására beépített előkezelő berendezésre vonatkozóan a kibocsátási, vagy vízjogi üzemeltetési engedély megléte.**

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55. §. (4) bekezdése alapján a szakhatóság döntése az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”

Budapest Főváros Kormányhivatala Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Műszaki Biztonsági Osztály (1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39.) 2022. június 3-án kelt, BP/2001/01599-2/2022 számú állásfoglalásában az építési engedély kiadásához kikötésekkel **hozzájárult**:

„Tisztelt Cím!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban megküldött megkeresésére az alábbi választ adom. I/a. Szakkérdésben adott állásfoglalás rendelkezése:

1. Főosztályomat a létesítmény használatbavételi engedélyezési eljárása során műszaki biztonsági szakkérdésben meg kell keresni.

2. Az új felvonó berendezés használatbavételi dokumentációjához csatolni kell a Felvonó rendelet szerinti használatbavételi alkalmassági nyilatkozatot.

3. A felvonó használatbavételi dokumentációjához csatolni kell a berendezés karbantartására kötött érvényes karbantartási-, javítási szerződés másolatát.

l/b. Szakkérdésben adott állásfoglalás rendelkező részében tett figyelemfelhívása:

1. Az elkészült felvonó berendezést használatba venni csak az engedélyező hatósághoz benyújtott kérelem alapján megszerzett használatbavételi engedély birtokában lehet.

2. Az engedélyezési záradékkal ellátott tervtől eltérni csak előzetes engedélyem alapján szabad.

3. A létesítmény használatba vételekor a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásain kívül a külön rendeletben előírt műszaki biztonsági engedélyezési és vizsgálati eljárások lefolytatását kell Hatóságomtól kérelmezni!”

A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Népegészségügyi Osztály 2022. június 14-én kelt, PE-06/NEO/29831-2/2022. számú szakkérdésben adott állásfoglalása:

„Szakkérdésben állásfoglalás

A Magyar Cserkészszövetség (1025 Budapest, Tömörkényi u. 3/A.) építtető által a 2094 Nagykovácsi, Kossuth u. 2., hrsz.: 307 alatti ingatlanon a Nagykovácsi Teleki-Tisza kastélykomplexum ingatlanfejlesztése keretében szálláshely épület és környezetére (I. ütem) vonatkozó építési engedély kiadását a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Népegészségügyi Osztálya (a továbbiakban: Népegészségügyi Osztály) az alábbi közegészségügyi feltétel teljesülése esetén javasolja:

I. Szakkérdésben adott állásfoglalás rendelkezései:

- A konyhához falikúttal és padlóösszefolyóval ellátott mosléktárolót szükséges kialakítani.
- A hulladéktárolót is falikúttal és padlóösszefolyóval kell megépíteni.
- A Wellness részlegben külön a sav, és külön a lúg tárolására helyiséget kell kialakítani, az ide tervezett kármentőnek a térfogata meg kell hogy egyezzen a tartályokban tárolható maximális mennyiségű savval, vagy lúggal. Mindkét helyiségben külön szellőzést kell kialakítani, amely a szállodai szellőzéssel sem kommunikálhat. A vegyszertárolókban szemmosót és vészzuhanyt ki kell alakítani, valamint havária esetére a vízi-gépészetben zompot kell tervezni.
- A vegyszereket (savat és lúgot) eltolt idősávban kell a rendeltetési helyükre szállítani, illetve akkor, amikor a vendégforgalom a wellness részlegben szünetel.
- Szűrő előtt és után szabványos mintavételi csapot kell tervezni, és biztosítani kell a szűrő előtti és utáni fertőtlenítési lehetőséget.
- Az úszómester és az uszodagépész számára külön helyiséget kell biztosítani, és a wellness részlegen dolgozó további személyzet részére öltözőt, WC-t és mosdót kell biztosítani.
- A medencékhez tartozó lábmosókat úgy kell elhelyezni, hogy azok kikerülése a medence használat előtt ne legyen lehetséges.
- A sószoza terhére a vizes világ takarítószer tárolóját kell elhelyezni, ahol takarítógép leürítő pontot kell kialakítani.
- Ivóvíz minőségű víz biztosítása szükséges, melyet a használatbavételi eljárásig akkreditált laboratóriummal végzett vizsgálatokkal dokumentálni szükséges.

II. A rendelkező részben foglaltakat, illetve a tevékenységet az alábbi jogszabályok szabályozzák:

- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet;
- az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 201/2001. (X. 25.) Korm. rendelet;
- a közfürdők létesítésének és üzemeltetésének közegészségügyi szabályairól szóló 37/1996. (X.18.) NM rendelet
- az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. XI. törvény 4. § (1) bekezdés d), n) pontja.

A Népegészségügyi Osztály a szakkérdésre vonatkozó állásfoglalását az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 2. § (1) bekezdés c) pontjában, valamint az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 55. § (1-2) bekezdésében foglaltakra tekintettel adta meg.

A Népegészségügyi Osztály hatáskörét az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 6. sz. melléklete, illetékességét 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.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R) 4. § (1) bekezdése, a R. 5. §-a és 2. számú melléklete határozza meg.”

A Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Főosztály **Ütügyi Osztály** PE/UT/01310-6/2022. számú szakkérdésben adott állásfoglalása:

„SZAKKÉRDÉSBEN ADOTT SZAKVÉLEMÉNY

A Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 1 fenti hivatkozási számú, hatóságomnál 2022. június 3. napján érkezett megkeresésére indult szakvéleményezői vizsgálatom keretében, az ÉTDR elektronikus felületen csatolt dokumentumok, a 2022 június 14. napjáig teljesített hiánypótlás, benne a közútkezelők hozzájárulásai alapján, az alábbi szakvéleményt adom.

Nagykovácsi település közigazgatási területén, a tárgyban megjelölt létesítmények építési engedélyéhez a szakvéleményezői hozzájárulásomat a lentebbi feltételekkel

m e g a d o m

1. Az 1988. évi I. törvény (továbbiakban: Kkt.) 29. § (9a) bekezdése alapján a bárki által igénybe vehető létesítményhez vezető utakat, valamint az azokhoz tartozó belső úthálózatot (ide értve a parkolókat is) a közlekedési hatóság engedélyével közútként (országos közútként, helyi közútként) vagy közforgalom elől nem zárt magánútként kell megépíteni. Erre való tekintettel: A létesítményekhez tervezett közforgalmú közlekedési létesítményrészek, parkolóférőhelyek építését a Kkt. 29. § (16) bekezdésében előírtaknak

megfelelően hatóságom végleges és végrehajtható útépítési engedélye birtokában lehet végezni. Az útépítési engedély a 93/2012. (V.10.) Kormányrendelet előírásainak megfelelő tartalmú és formai megfelelőségű kérelem és szükséges mellékletei hatóságomhoz benyújtását követően adható meg. Egyben felhívom az érintett ügyfelek figyelmet, hogy a Kkt. 29. § (8) bekezdése alapján, aki a szükséges hatósági bejelentés, illetve engedély nélkül épít utat, vagy az engedélyben foglaltaktól eltér, azt a közlekedési hatóság az eredeti állapot helyreállítására vagy – amennyiben az út a külön jogszabályban foglalt feltételeknek megfelel vagy megfelelővé alakítható át – a fennmaradáshoz szükséges intézkedések megtételére kötelezi.

2. Az ingatlanon belül bármikor kialakított, a közforgalom elől elzárt közlekedési létesítményrészeket (utakat, parkolókat, stb.) kizárólag a létesítmény működésében résztvevő érintettek számára, a közforgalom elől elzárva lehet kialakítani és üzemeltetni. Az ilyen elzárását fizikai zárással (kapuval, sorompóval) vagy kitáblázással, illetve más arra megfelelő módon a használatbavételig el kell készíteni.

3. A létesítmények megépítést közlekedéshatósági és útügyi szempontokból **Nagykovácsi település önkormányzatának polgármesteri feladatkörben megadott, 1/7446-2/2022 ügyiratszámú, 2022. június 8. napján kelt, valamint a Magyar Közút Nzrt. PES-2891-2/2022 iktatószámú, 2022. június 13. napján kelt közútkezelői hozzájárulása alapján lehet végezni, a közútkezelői előírások maradéktalan betartása mellett.**

Az útépítési engedély iránti kérelemhez, illetve annak tervdokumentumaihoz az aktuálisan érintett közforgalmú utak kezelőinek hozzájárulását szintén meg kell kérni és hatóságomhoz benyújtani. A létesítmény építettségének a használatbavételi engedély és a forgalomba helyezési engedély iránti kérelmek benyújtásakor ugyanígy kell eljárnia.

Hatóságom felhívja az érintett tervezők szíves figyelmét, hogy az illetékes útkezelők hozzájárulásának beszerzéséhez tervezői feladat ezen utak kezelőinek előzetes feltérképezése és a tervekben dokumentálása, amely feladatra a hatóság hiánypótlás-kérésében a figyelmet felhívta. Ugyanakkor – e felhívás ellenére – a határos **Kastély köz (308 hrsz.)** kezelőjének meghatározását és dokumentálását a tervezés során nem végezték el. Szerencsés esetként ez azonban nem vezetett a szakvélemény megtagadásához, mert természetben és a tulajdoni lap segítségével megállapítható lett, hogy az egyelőre még közterületként nyilvántartott helyi közút kezelője **Nagykovácsi település önkormányzata**, amely hozzájárulását feltételekkel megadta és e közterület vonatkozásában sem tagadta meg.

4. A parkolóférőhelyek és az azok használatához szükséges minden kiszolgáló (út)terület mérete meghatározásánál „A parkolási létesítmények geometriai tervezése” e-UT 03.02.31 (ÚT 2-1.210:2005) számú Útügyi Műszaki Előírásban foglaltakat kell figyelembe venni.

5. A szükséges számú parkolóhelyet első sorban a létesítményi ingatlanán/ingatlanain belül kell biztosítani.

6. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 47.§ 8-10. pontja alapján, a kialakítandó parkolóhelyek területére hulló csapadékvíz nem veszélyeztetheti a szomszédos ingatlanokat, a közút vízelvezető-rendszerébe pedig csak az érintett közútkezelő előzetes hozzájárulása alapján vezethető.

7. A Kkt. 36. § (1) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével kivitelezési munka során az út területét igénybe venni, illetve az úton forgalomkorlátozással járó tevékenységet végezni, csak az érintett közútkezelő előzetes hozzájárulásának birtokában szabad.

8. A létesítmény majdani használatbavételéhez beszerzendő további szakvéleményem feltétele, hogy az előírt Parkolók hiánytalanul elkészüljenek, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasak legyenek, és az úthatósági bejelentés- vagy engedélyköteles forgalomba helyezés a jogszabályi előírások szerint megtörténjen.”

A Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály 2022. június 20-án kelt, PE/EL/1215-2/2022. számú szakkérdésben adott tájékoztatása:

„A 2094 Nagykovácsi, Kossuth L. u. 2. szám, 307. hrsz. alatti ingatlanon a Nagykovácsi Teleki-Tizsakastély komplexum ingatlanfejlesztése keretében szálláshely épület és környezete (I. ütem), porta épület és környezete (II. ütem), valamint tűzrakóhely építmény és környezete (III. ütem) építésére vonatkozó építési engedélyezési eljárásban, a PE/ETDR-EP/5090-5/2022. iktatószámú szakkérdésben az alábbi

T Á J É K O Z T A T Á S T

adom.

Az ETDR felületen megosztott dokumentáció áttekintése alapján az egység építési engedélye az Európai Parlament és a Tanács 2004. április 29-i élelmiszer-higiéniáról szóló 852/2004/EK rendelete, valamint a vendéglátó-ipari termékek előállításának és forgalomba hozatalának élelmiszerbiztonsági feltételeiről szóló 62/2011. (VI. 30.) VM rendelet előírásai alapján élelmiszerhigiéniai szempontból az alábbi kikötésekkel adható ki:

- **A mosogatómedencék méretét akkorára kell tervezni, hogy az abban mosogatandó legnagyobb méretű edényzet, eszköz is teljesen elmerülhessen benne.**
- **A hulladéktároló helyeket úgy kell megtervezni és üzemeltetni, hogy azok tisztán tarthatóak, és szükség szerint állatoktól és kártevőktől mentesek legyenek, kiöntővel ellátott, légbeszívószelepes vízvételi hely kialakítása szükséges.**
- **Minden mosogatóhoz az edények és eszközök mosogatásához megfelelő méretű csepegtetőpolcok, -állványok biztosítása szükséges.**
- **Az edények, valamint ételek mozgatására használt kocsik tisztításának feltételeit a fogyasztói edény mosogató helyiségben biztosítani kell.**
- **A Wellness büfében, valamint a Lobby bár kávézóban az italok tárolásához megfelelő kapacitású raktárhelyiséget vagy -helyet biztosítani kell. – A Wellness büfében, valamint a Lobby bár kávézóban keletkezett hulladék hulladéktárolóba való jutását a keresztszennyeződést kizáró módon kell megtervezni.**
- **Minden vendéglátó egységben a fogyasztók étkezéshez használt edényeinek, eszközeinek, valamint a kiszállításhoz használt visszatérő edények, eszközök (a továbbiakban együtt: fogyasztói edények) mosogatását térben el kell különíteni az ételkészítéstől és a tálalástól. A fogyasztói edények és az ételkészítéshez és tálaláshoz használt üzemi edények és**

eszközök (a továbbiakban együtt: üzemi edény) mosogatását térben vagy időben el kell különíteni egymástól, a keresztszennyeződést kizáró módon.

- **A Lobby bár kávézóhoz a személyzet részére a vendégektől elkülönített, a vendéglátóipari egység üzemi területéhez kapcsolódó szociális helyiségek – kézmosóval ellátott illemhely, öltöző – kialakítása szükséges.**

Tájékoztatómat az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 11/A. § (2) bekezdése és a 6. melléklet III. táblázatának 4. sora szerint eljárva, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 3/2020. (II. 28.) MvM utasítás 24. § - 27. §-ban foglaltak figyelembevételével adtam.”

A Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, és Hulladékgazdálkodási Főosztály (1072 Budapest, Nagy Diófa u. 10-12.) 2022. június 30-án kelt, PE-06/KTF/24944-3/2022 számú módosított szakvéleménye:

„Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet] 11/A. §-a, valamint a 6. számú melléklet III. számú táblázatának 6-11. pontjaiban foglaltakra hivatkozva, a természetvédelmi és környezetvédelmi szakkérdések vizsgálata alapján:

A Magyar Cserkészszövetség (1025 Budapest, Tömörkény utca 3/A.) részére a Nagykovácsi, Kossuth Lajos utca 2. szám (307 hrsz.) alatti ingatlanon a Nagykovácsi Teleki-Tisza kastélykomplexum ingatlanfejlesztése keretében szálláshely épület és környezetének (I. ütem), a porta épület és környezetének (II. ütem), valamint tűzrakóhely építmény és környezetének (III. ütem) építésére vonatkozó építési engedély kiadásához környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból

hozzájárulok,

az alábbi kikötésekkel:

1. A kivitelezési munkafolyamatok során az elérhető legjobb technikán alapuló műszaki intézkedések végrehajtásával az építetőknek megfelelő intézkedéseket kell tennie a diffúz levegőterhelés minimalizálása érdekében (porfogó háló alkalmazása, szükség esetén locsolás).
2. Az építési hulladék elszállítását zárt konténerben vagy kiporzást és kiszóródást megakadályozó szállítójárművel, levegőterhelést kizáró módon kell végezni.
3. A diffúz levegőterhelés elkerülése érdekében a munkaterület, illetve a szállítási útvonalak rendszeres tisztántartásáról gondoskodni kell.
4. **A használatbavételi engedély iránti kérelemmel együtt be kell nyújtani** az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet] 13. § (3) bekezdésének j) pontja szerinti felelős műszaki vezető nyilatkozatát.

A vizsgált szakkérdések:

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 2/A. § (1) bekezdése és (2) bekezdésének a) pontja szerint, a

13. számú melléklet szerinti adatlap alapján annak vizsgálata, hogy az építési tevékenység és az építményben folytatott tevékenység kapcsán jelentős környezeti hatások feltételezhetőek-e.

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

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

A Nagykovácsi, belterület 307 hrsz.-ú ingatlan országos jelentőségű egyedi jogszabály által kijelölt védett természeti területet, és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdésében meghatározott, nyilvántartott ex lege védett természeti területet (forrás, láp, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár), illetve természeti értéket (barlangot) nem érint.

Továbbá a terület nem képezi részét az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének, illetve a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezete sem érinti. Nyilvántartott egyedi tájérték közvetlen érintettsége nem ismert.

A Tvt. 85. § (3) bekezdés 1. pontja szerinti természeti területek kijelölése nem történt meg.

A Nagykovácsi, belterület 307 hrsz.-ú ingatlan Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének Nagykovácsi helyi jelentőségű természeti területeinek és értékeinek védelméről szóló 7/2004. (III. 5.) önkormányzati rendelete alapján a Teleki-Tisza kastély parkja helyi jelentőségű védett természeti terület részét képezi.

A környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet] 24. §-a, 37. §-a és az 1. melléklet II. fejezet 5. pontja alapján a Duna–Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság), a védett és fokozottan védett természeti értékek, védett és fokozottan védett természeti területek, a Natura 2000 területek és közösségi jelentőségű értékek kezelésért felelős, működési területe szerint érintett szerv.

Igazgatóság a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti előzetes vizsgálati eljárás keretében, DINPI/2341/1/2021. számon az alábbi adatszolgáltatást és véleményt adta:

„Adatszolgáltatás:

Fent nevezett földrészeletek

- Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2004. (III. 5.) önkormányzati rendelete alapján (A Teleki-Tisza kastély parkja) helyi jelentőségű védett természeti terület részét képezik.
- Nem állnak országos természetvédelmi oltalom alatt,
- Nem képezik részét a Natura 2000 hálózatnak, illetve barlang felszíni védőövezetének.

A Nagykovácsi 919/1 hrsz.-ú földrészlettel közvetlenül határos Nagykovácsi 0171a hrsz.-ú földrészlet

- A Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szóló 125/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet alapján országos természetvédelmi oltalom alatt áll,
- a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet alapján felszíni védőövezet,
- az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet alapján a Budai-hegység (HUDI 20009) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területet részét képezi.

Igazgatóságunk a Nagykovácsi 307 és 919/1 hrsz.-ú földrészleteken védett, jelölő fajok, illetve jelölő élőhelyek előfordulásáról nem rendelkezik adatokkal.

Természetvédelmi kezelői vélemény:

- A Budai Tájvédelmi Körzettel közvetlenül határos 919/1 hrsz.-ú földrészlet esetében az ET-919/1_01 rajz számú tervlapon ábrázolt telekhatár és építési határvonal közötti zöldfelület fenntartása, kialakítása során javasoljuk a puffer szerep hatékonyabb betöltése érdekében a többszintes „madárbarát” és méhlegelőként is szerephez jutó cserjékkel (pl.: fagyal, húsos som, egybibés- és cseregalagonya, ostormémbangita) elegyes őshonos faállomány kialakítását. A fényforrásokat úgy kell beállítani, hogy az általuk bevilágított terület ne érintse a puffer területet.
- A zöldfelületeket (fás, bokros élőhelyek) érintő beavatkozások célja lehetőség szerint azok természetbeni állapotának (többszintes, több fafajú, változatos korosztályi viszonyok) javítását és ökológia szerepének (pl.: fészkelő helyek) erősítését szolgálja, míg a közpark funkciót inkább a közösségi tereken (rendezvénytér, alakuló tér, sportpálya stb.) javasoljuk megvalósítani.
- Fák és cserjék kivágását költési időszakon kívül (03.15 - 08.15) kell végrehajtani. Odvas, kéregelváló fák alkalmasak lehetnek a védett denevérfajok telelésére vagy akár nappali pihenőhelyként is. Az ilyen fák kivágásánál fokozott figyelemmel kell eljárni. Denevérek esetleges megjelenése esetén Igazgatóságunk területileg illetékes természetvédelmi őrét (Bíró Sándor +36 30 663-4633) értesíteni kell.
- Az építési munkák során kiemelt figyelmet kell fordítani az őshonos idős fák védelmére.
- A védett természeti értékek és terület védelme érdekében a 1143/2014/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet és az idegenhonos inváziós fajok betelepítésének vagy behurcolásának és terjedésének megelőzéséről és kezeléséről szóló 408/2016. (XII. 13.) Korm. rendelet alapján az Unió számára veszélyt jelentő idegenhonos inváziós fajok (mirigyos bálványfa - *Ailanthus altissima*, közönséges selyemkóró - *Asclepias syriaca*) esetleges megjelenése esetén, azok megtelepedését, továbbterjedését meg kell akadályozni.
Továbbá védekezni kell a térségben előforduló és a fenti jegyzékében nem szereplő idegenhonos inváziós fajok ellen is (fehér akác – *Robinia pseudoacacia*, magas aranyvessző - *Solidago gigantea*, zöld juhar - *Acer negundo*, parlagnő - *Ambrosia artemisifolia*, japánkeserűfű fajok - *Fallopia spp.*).
- A kertépítési munkák során nem javasoljuk olyan fajok, kertészeti változatok alkalmazását, melyek tömeges elszaporodásukkal a védett természeti terület állapotát (beleértve a Budai Tájvédelmi Körzet területét is) veszélyeztethetik (pl.: *Cornus alba*, magyal)

- Az ET-307 rajzszerű tervlapon ábrázolt tó átalakítása során figyelemmel kell lenni a kételtűek szaporodási ciklusára (02.15-08.31). Az új tó kialakítása során javasoljuk a tó vízparti környezetének természetközeli kialakítását (pl.: fűz és nyár fajok, éger, nád, gyékény). Az erdőkben vagy az erdőkhöz közel eső vizes élőhelyek (tavak) nagyon fontos táplálkozó területei a denevéreknek (Nem utolsó sorban, jelentős szúnyogfogyasztók). A tó - bemutatásra és ismeretterjesztésre is alkalmas - denevérbarát kialakításához Igazgatóságunk szívesen nyújt szakmai segítséget.
- Amennyiben az Ördög-árok környezetét vagy magát a vízfolyást érintő beavatkozásra kerülne sor, akkor - csak úgy, mint a tó vagy a „fás bokros” élőhelyek esetében - itt is a természetbeni állapot és ezzel együtt az ökológiai funkció erősítését kell szem előtt tartani. Nem javasoljuk a csatorna jelleg erősítését, a gyors vízmozgás eredményező meder kialakítását. Helyette lassabb folyást biztosító (meanderező) mederkialakítást, alacsony kis meredekségű partszegélyt és vízparti őshonos fás- és lágyszárú növényzet (pl.: fűz és nyár fajok, nád, gyékény stb.) telepítését javasoljuk.
- A Budai Tájvédelmi Körzet összefüggő erdőterülete kedvező feltételeket biztosít a különböző denevérfajok számára. A védett területtel szomszédos településeken (pl.: Solymár) gyakran előfordul, hogy a védett denevér fajok padlásteretekbe költöznek be, ahol nappaloznak, vagy adott esetben, jellemzően tavasztól nyár végéig (04.01-08.30) szülőkolóniákat alkotnak. Mindezekre figyelemmel az épületek, építmények tető-, és padlásterét bontás előtt át kell vizsgálni.
- Amennyiben az építési vagy egyéb tevékenységek (pl.: fakivágás) során védett fajok egyedei kerülnének elő, erről Igazgatóságunk területileg illetékes természetvédelmi őrt azonnal értesíteni kell.”

Szakvéleményemben foglaltakat az alábbi további jogszabályok támasztják alá:

A Tvt. 5. § (1)-(3) bekezdése szerint „minden természetes és jogi személy, valamint más szervezet kötelessége a természeti értékek és területek védelme. Ennek érdekében a tőlük elvárható mértékben kötelesek közreműködni a veszélyhelyzetek és károsodások megelőzésében, a károk enyhítésében, következményeik megszüntetésében, a károsodás előtti állapot helyreállításában.

A természeti értékek és területek csak olyan mértékben igénybe vehetők, hasznosíthatók, hogy a működésük szempontjából alapvető természeti rendszerek és azok folyamatainak működőképessége fennmaradjon, továbbá a biológiai sokféleség fenntartható legyen.

A természet védelméhez fűződő érdekeket a nemzetgazdasági tervezés, szabályozás, továbbá a gazdasági, terület- és településfejlesztési, illetőleg rendezési döntések, valamint a hatósági intézkedések során figyelembe kell venni.”

A Tvt. 8. § (1) bekezdése szerint: „A vadon élő szervezetek, továbbá ezek állományai, életközösségei megőrzését élőhelyük védelmével együtt kell biztosítani.”

A Tvt. 14. §-a értelmében „Tilos a nem őshonos halfajok természetes vagy természetközeli vizekbe telepítése, továbbá halgazdasági célú halastavakból az ilyen halfajok más élővizekbe való juttatása.”

A Tvt. 16. § (5) bekezdése szerint „A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízepítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell előnyben részesíteni.”

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

A Tvt. 31. §-a szerint „Tilos a védett természeti terület állapotát (állagát) és jellegét a természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni.”

A Tvt. 42. § (1) bekezdése kimondja: „Tilos a védett növényfajok egyedeinek veszélyeztetése, engedély nélküli elpusztítása, károsítása, élőhelyeinek veszélyeztetése, károsítása.”

A Tvt. 42. § (2) bekezdése szerint: „Gondoskodni kell a védett növény- és állatfajok, társulások fennmaradásához szükséges természeti feltételek, így többek között a talajviszonyok, vízháztartás megőrzéséről.”

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

A Tvt. 62. § (2) bekezdése szerint “A helyi jelentőségű védett természeti terület fenntartásáról, természeti állapotának fejlesztéséről, őrzéséről a védetté nyilvánító települési önkormányzat köteles gondoskodni.”

A halgazdálkodásról és a hal védelméről szóló 2013. évi CII. törvény 14. § (4) bekezdése szerint idegenhonos halfajok halgazdálkodási vízterületre történő telepítése abban az esetben engedélyezhető ha a telepíteni kívánt vízterület teljesen zárt, lefolyástalan, vagy a telepíteni kívánt állomány szaporodásra képtelen és a természetvédelmi hatóság véleménye alapján ökológiai kockázatot nem jelent.

A halgazdálkodás és a halvédelem egyes szabályainak megállapításáról szóló 133/2013. (XII. 29.) VM rendelet [a továbbiakban: 133/2013. (XII. 29.) VM rendelet] 28. § (17) bekezdése szerint „Az őshonos halállomány védelme érdekében máshonnan származó idegenhonos halakat a vízbe engedni, valamint az inváziós idegenhonos halakat – a (15) bekezdés szerinti kívülről akadást és a 30. § (3) bekezdése szerinti esetet kivéve, a környezetvédelmi és állatvédelmi jogszabályok figyelembevételével – visszaengedni tilos. Idegenhonos élő csalihallal csalizni kizárólag azon a halgazdálkodási vízterületen lehet, ahol az idegenhonos hal kifogásra került.”

Az idegenhonos, inváziós halfajok felsorolását a 133/2013. (XII. 29.) VM rendelet 8. számú melléklete tartalmazza.

Fentiek alapján felhívom Engedélyes figyelmét az alábbiak betartására:

- A beruházás nem veszélyeztetheti vagy károsíthatja a védett természeti értékeket.

- A fa-, cserjekivágási és növényzetirtási munkálatok a tervezési területen előforduló védett madárfajok védelme érdekében csak fészkelési és utódnevelési időszakon kívül (március 15. előtt és augusztus 15. után), valamint azon idős faegyedek esetében, amelyeken odú, korhadás vagy ágtrés következtében keletkezett üreg található, a denevérfajok telelési időszakának megkezdése előtt (augusztus 31. és október 31. között) végezhetők.
Az ettől eltérő időpontban történő fakivágási és növényzetirtási tevékenység a védett természeti értékek természetvédelmi kezeléséért felelős Igazgatóság szakfelügyeletével és iránymutatásai alapján történhet. A tereprendezéshez, fakivágáshoz a természetvédelmi hatóság (települési önkormányzat jegyzője) engedélyét meg kell kérni.
- A jelenleg meglévő épületekben az átalakítási és/vagy bontási munkálatok csak abban az esetben kezdődhetnek meg, amennyiben nem érintenek denevérélőhelyet. A bontási munkálatokkal esetlegesen érintett épületek, építmények padlásterét a bontási munkálatok megkezdése előtt át kell vizsgálni. Bármilyen denevérfaj egyedének észlelése esetén értesíteni kell az Igazgatóságot. Denevérfaj egyedek észlelése esetén, azok védelme érdekében a munkálatok kizárólag a Környezetvédelmi Hatóságnak a védett állatfajok egyedeinek áttelepítésére feljogosító természetvédelmi engedélye birtokában végezhetők.
- A kastélypark területének végleges tájrendezése keretében történő esetleges fásítás során előnyben kell részesíteni az őshonos és termőhelyhonos fajokat. Fák telepítésére a természetvédelmi hatóság (települési önkormányzat jegyzője) engedélyét meg kell kérni.
- Az esetlegesen elszaporodó idegenhonos fa- és cserjefajokat, illetve invazív lágyszárú növényeket [pl.: zöld juhar (*Acer negundo*), bálványfa (*Ailanthus altissima*), fehér akác (*Robinia pseudoacacia*), gyalogakác (*Amorpha fruticosa*), ürömlevelű parlagnyír (*Ambrosia artemisiifolia*), aranyvessző fajok (*Solidago* sp.), japán keserűfű (*Fallopia japonica*) és egyéb hibrid keserűfű fajok, mint pl. cseh óriáskeserűfű (*F. x bohemica*), valamint tájidegen őszirózsa-fajok (*Aster* sp.)] terjedését teljes mértékben vissza kell szorítani, visszatelepülésüket meg kell akadályozni. Az inváziós és termőhely-idegen növényfajok megtelepedését és terjedését meg kell akadályozni, állományuk visszaszorításáról gondoskodni kell mechanikus védekezéssel.
- A kastélypark területén meglévő tó környezetét érintő esetleges további tájrendezés, növénytelepítés során a fásításra javasolt fafajok: fehér fűz (*Salix alba*), törékeny fűz (*Salix fragilis*), fehér nyár (*Populus alba*), fekete nyár (*Populus nigra*), vénic szil (*Ulmus laevis*), mezei szil (*Ulmus minor*), kocsányos tölgy (*Quercus robur*), melyeket a termőhelynek megfelelően, természetes elegyarányban célszerű telepíteni.
- A kastélypark területén meglévő tó környezetét érintő esetleges beavatkozás, átalakítás a kétéltűek szaporodási és telelési időszakának figyelembevételével, augusztus 1. - október 15. között végezhető. Ettől eltérő időpontban történő tereprendezés esetén, a védett természeti értékek védelme érdekében előzetesen egyeztetni kell az Igazgatósággal. Az egyeztetésről szóló jegyzőkönyvet 8 napon belül meg kell küldeni a területi természetvédelmi hatóságnak.
- A tó fenntartási munkálatok során szükségessé váló nád és egyéb vízinövényzet irtását a természetvédelmi hatóság (települési önkormányzat jegyzője) engedélyével, a vegetációs időszakon kívül, szeptember 1. és március 31. között kell végezni. Vegetációs időszakban szükségessé váló növényzetirtás kizárólag a védett természeti értékek természetvédelmi kezeléséért felelős Igazgatóság szakembereivel történt helyszíni egyeztetés eredményétől függően végezhető.
- A tóba idegenhonos halfajok [pl. ezüstkárász (*Carassius gibelio*), fehér- és pettyes busa (*Hypophthalmichthys molitrix* és *H. nobilis*), amur (*Ctenopharyngodon idella*), törpeharcsa és fekete törpeharcsa (*Ameiurus nebulosus* és *A. melas*), naphal (*Lepomis gibbosus*), fekete sügér

vagy pisztrángsügér (*Micropterus salmoides*), kínai razbóra (*Pseudorasbora parva*), afrikai harcsa (*Claria gariepinus*), amurgéb (*Perccottus glenii*)] telepítése tilos. Ettől eltérni csak a halászati hatóság jogerős, telepítést engedélyező határozata alapján lehet. Haltelepítéskor a halszállítmányokat át kell vizsgálni és ki kell szelektálni az idegenhonos halfajok egyedeit, kivéve, ha a halászati hatóság az adott halfaj telepítését engedélyezte.

- Az építés során az ideiglenesen nyitott gödrökbe bekerült, csapdázódott állatokat – fokozottan figyelve a védett hüllőkre, kétélűekre és kisemlősökre – naponta és a betemetés előtt ki kell menteni és szabadon kell engedni.

Amennyiben szükséges a természetvédelmi hatóság - pl. a jegyző, mint a helyi jelentőségű védett természeti területen eljáró természetvédelmi hatóság 71/2015. (III. 30.) Korm. rend. 16. §-ában biztosított hatásköre szerinti - engedélyét be kell szerezni.

A földtani közeg védelmére vonatkozó követelmények való megfelelés kérdése.

Tárgyi terület a Környezetvédelmi Hatóság nyilvántartása szerint kármentesítést nem érint.

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

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

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

Zajvédelmi szempontból megállapítottam a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés a) pontja szerint, hogy zaj-és rezgésvédelmi ügyekben az elsőfokú hatósági jogkört a települési önkormányzat jegyzője gyakorolja a rendelet 1. sz. mellékletében felsorolt tevékenységek, jelen esetben: 41 épületek építése, 55 szálláshely szolgáltatás.

Az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegőtisztaság-védelmi követelményekre vonatkozó előírásoknak való megfeleltetés kérdése.

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet] 36. § (1) bekezdését figyelembe véve a Környezetvédelmi Hatóság hatáskörébe tartozó légszennyező pontforrás nem létesül. Az épület fűtését levegő-víz és víz-víz hőszivattyúk fogják biztosítani.

A kivitelezési munkák során diffúz porszennyezés következhet be, így a diffúz forrásra vonatkozó levegővédelmi követelményeket kell érvényesíteni a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 26. § (1) bekezdése értelmében.

Az építési tevékenység során keletkező építési hulladékok elszállításakor a közúti jármű üzemeltetője a szállított anyag által okozott levegőterhelés megelőzéséről gondoskodni köteles – a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdése értelmében.

Felhívom a figyelmet, hogy

*A **használatbavételi engedély kérelemmel együtt be kell nyújtani** a Környezetvédelmi Hatósághoz **a felelős műszaki vezető nyilatkozatát** arról, hogy a véglegessé vált építési engedélynek és a jóváhagyott építészet-műszaki dokumentációnak stb. megfelelően végezték, illetve, hogy az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyisége elérte-e az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM rendeletben [a továbbiakban: 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM rendelet] előírt mértéket.*

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

Amennyiben a keletkezett hulladék mennyisége elérte a 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM rendelet szerinti küszöbértéket, a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 5. számú melléklet alapján elkészített építési/bontási hulladék nyilvántartó lapot, valamint a hulladék kezelését igazoló dokumentumokat be kell nyújtani.

A vonatkozó jogszabályi előírások, valamint kikötéseim betartásával a tervezett tevékenység táj- és természetvédelmi, valamint környezetvédelmi érdeket nem sért.”

Az építési engedély további feltételei:

- Az építési engedély a véglegessé válásának napjától számított négy évig hatályos. A hatályossága alatt, ha az építési tevékenységet – az építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdték, akkor az építési tevékenység megkezdésétől számított hat éven belül az építménynek használatbavételi engedély megadására vagy használatbavétel tudomásulvételére alkalmassá kell válnia.

A döntés a hirdetményi úton történő közléssel véglegessé válik, melyről külön értesítem az Építtetőt. A döntés ellen közigazgatási per indítható a Budapest Környéki Törvényszéknek címezve a közigazgatási cselekményt megvalósító közigazgatási szerv elleni keresetlevél benyújtásával. A keresetlevelet az alapügyben eljáró közigazgatási szervnél kell benyújtani a közigazgatási cselekmény közlésétől számított 15 napon belül.

Ha törvény eltérően nem rendelkezik, a keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására halasztó hatálya nincs. Azonnali jogvédelem keretében a törvényszéktől kérhető a halasztó hatály elrendelése. A törvényszék elrendelheti a keresetlevélnek a részleges vagy teljes halasztó hatályát. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható, és egyéb módon sem hatályosulhat.

Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben kérheti. Ha egyik fél sem kéri tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz. A tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

Az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. §-ában meghatározottak elektronikus úton nyújthatják be a keresetlevelet. Elektronikus úton a

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

A perbelépés lehetőségéről az ismert érdekeltet a bíróság értesíti. Az értesítéssel egyidejűleg a bíróság közli a keresetlevelet, ha erre korábban nem került sor. A perbelépés lehetőségéről való értesítésnek hivatalból vagy valamely fél kérelmére az ítélet jogerőre emelkedéséig az eljárás bármely szakaszában helye van.

A perben a jogi képviselő kötelező. A perben a beadványok benyújtása és a hivatalos iratok kézbesítése elektronikus úton történik. Perbeállítás csak a keresetlevélben, a védiratban, illetve a perbelépés bejelentésével egyidejűleg kérhető. A perbelépést a perbelépés lehetőségéről való bírósági értesítés közlését követő nyolc napon belül kell bejelenteni. E határidő elmulasztása esetén igazolásnak nincs helye. A keresetet csak a perindításra nyitva álló határidőn belül lehet megváltoztatni, illetve kiterjeszteni.

A bíróság dönthet a per tárgyaláson történő elbírálásáról. A közigazgatási döntés bírósági felülvizsgálata iránti eljárás illetéke 30.000 forint. Pervesztés esetén a felperes köteles a Hivatal költségeit megtéríteni.

INDOKOLÁS

A **Magyar Cserkészszövetség** (1025 Budapest, Tömörkény utca 3/A.; képviseli: Szórád Előd Tibor projektvezető) építtető - Klósz Gábor meghatalmazott útján - a 2094 Nagykovácsi, Kossuth L. u. 2. szám, 307 helyrajzi szám alatti ingatlanon a Nagykovácsi Teleki-Tisza-kastélykomplexum ingatlanfejlesztése keretében szálláshely épület és környezete (I. ütem), porta épület és környezete (II. ütem), valamint tűzrakóhely építmény és környezete (III. ütem) építésére vonatkozó engedélykérelmet nyújtott be hatóságomhoz.

Az építéssel érintett ingatlan Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2019. (VI. 3.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) és a rendelethez tartozó SZT. számú szabályozási tervlapja alapján:

Építési övezet:	beépítésre szánt terület, Kkast-1-M jelű különleges terület, kastély területe övezet
Beépítési mód:	szabadonálló
Előkert:	10 m
Oldalkert:	10 m
Hátsókert:	10 m
Kialakítható legkisebb telek:	60 000 m ²
Legnagyobb terepszint feletti beép.:	10 %
Legnagyobb terepszint alatti beép.:	20 %
Legnagyobb szintterületi mutató:	0,4 m ² /m ²
Megengedett ép. magasság:	7,5 m
Minimális zöldfelületi mutató:	75 %
Építészeti karakter:	településkapu karakter

Védőövezeti érintettség: műemlék telke, műemléki környezet (MK), településképi szempontból meghatározó terület, helyi jelentőségű védett terület, helyi egyedi tájérték, helyi védett természeti terület, természeti érték, természeti emlék területe. *Az arborétumok jegyzékéről szóló 19/2011. (III. 16.) VM rendelet alapján* nyilvántartott arborétum.

A kastély épülete országos műemlék. Az ingatlan jelentős részét érinti „kötelezően zöldfelületként megtartandó, kialakítandó, beépítéstől elzárt terület” jelölés.

Az építési övezetben az alábbi rendeltetések létesítményei helyezhetők el: oktatás, nevelés, kulturális, hitéleti, egészségügyi, közösségi szórakoztató, sport, vendéglátás, szállás, iroda és igazgatás.

Tervezési program ismertetése:

HOTEL épület - szálláshely szolgáltatás

Modern, funkcionális szállás rendeltetésű épület tervezése, ideális tájolással korszerű anyagok és technológiák alkalmazásával. Az épület pince (vizes világ) + földszint (kiszolgáló funkciók) + 2 szint (szállás) hotelépület tervezését kérte, 3,5-4 * besorolású minőségben.

Az épület jó térszervezéssel biztosítsa a 21.századi szállás és a hozzá tartozó kiszolgáló funkciók szükségleteit.

Pince szint:

- 300 adagos főzőkonyha
- vizes világ (felnőtt és gyerekek) 60 főre

Földszint:

- Recepció, Lobby
- 150 fős konferenciaterem
- 120 fős étterem

1. és 2. emelet:

- 51 db vendégszoba

PORTA ÉPÜLET (időszakos használatú)

KERTI TŰZRAKÓHELY

Beépítés és a tervezett épületek mutatói:

Telekterület:	65.708 m ²
Bruttó beépített terület:	3.944 m ²
Beépítettség:	6,00 % (max 10%)
Zöldfelület termett talajon:	50.371 m ²
Zöldtető:	601 m ²
Összes zöldterület:	50.484 m ²
Zöldterületi lefedettség:	76,83 % (min 75%)
Nettó Szintterület:	9.893 m ²

Épületmagasság:

A épület - HOTEL:	7,39 m (max 7,50m)
D épület - PORTA:	3,35 m (max 7,50m)
E épület – TŰZRAKÓHELY	- m

Földszinti padlósintek

A épület - HOTEL:	+327,30 mBf
D épület - PORTA:	+325,45 mBf
E épület - TŰZRAKÓHELY:	+320,90 mBf

A tényállás tisztázása során a benyújtott tervdokumentációt és mellékleteit átvizsgálva megállapításra került, hogy a tervezett építési munkákra vonatkozó építési tevékenység megfelel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 18-19. §-ában és 31.§ (1)-(5) bekezdésében előírt követelményeknek, az általános érvényű szakmai és a jogszabályokban meghatározott követelményeknek, valamint, hogy az ingatlanon építési, bontási tevékenységet nem végeznek, a tárgyi ingatlan rendezettnek minősül. A felelős tervező nyilatkozott, hogy a tervezett építészeti-műszaki megoldás az országos építési követelményektől nem tért el.

Megállapítottam továbbá, hogy az építésügyi hatósági engedély kérelem jogszabályban előírt mellékletei – a hiánypótlásokat követően - rendelkezésre állnak és tartalmuk megfelel a 312/2012. Korm. rendelet előírásainak.

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

A rendelkező részben megnevezett tervezők a MÉK és az MMK névjegyzéke szerint jogosultak a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre.

A tervezett építmény elhelyezése az övezeti előírásoknak megfelel.

SZÁMÍTOTT ÉPÍTMÉNYÉRTÉK

'A' épület - HOTEL

2. Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, közösségi szórakoztató, sport, szállás, iroda, ipari rendeltetésre szolgáló, és egyéb közhasználatú épület, épületrész

Egységár: 190.000,-Ft/m² 190.000,-Ft x 5282 m² = **1.003.580.000,- Ft**

D' épület - PORTA

5. Egyéb - az 1-4. sorba nem sorolható - helyiséget tartalmazó építmény, építményrész Egységár:

100.000,- Ft/m² 100.000,-Ft x 4,80 m² = **480.000,- Ft**

'E' épület – TÚZRAKÓHELY

11. Egyéb - az 1-10. és a 13-14. sorba nem sorolt - építmények Egységár: 300.000,- Ft/db 300.000,-Ft x 1 db = **300.000,- Ft**

Meglévő parkolóhely: 90 db

Újonnan létesített parkolóhely: 0 db

Összes szükséges parkoló: 51 db parkoló

Összesen elhelyezett 90 db parkoló

Az építési munka nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás, amellyel kapcsolatban a 304/2014. (XII. 5.) Korm. rendelet 3. § (4) bekezdése úgy rendelkezik, hogy jelen beruházással összefüggésben nem kell építészeti-műszaki tervtanácsai véleményt beszerezni, nem kell településképi véleményezési eljárást lefolytatni és településképi bejelentési eljárásnak sincsen helye.

A rendelkező részben előírt előírt feltételek indokolása:

1. A már elkészült előzetes régészeti dokumentáció (továbbiakban ERD) I. részében foglaltakat figyelembe véve **az ERD II. fázisát (geofizikai kutatás, próbafeltárás) el kell készíttetni** az erre jogosult intézménnyel (Magyar Nemzeti Múzeum, Nemzeti Régészeti Intézet, 1113 Budapest, Daróczi u. 3.).

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 23/C. § (1)-(3) bekezdése alapján nagyberuházás esetében előzetes régészeti dokumentációt (ERD) kell készíteni, amelynek elkészítésére a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018 Korm. rendelet (továbbiakban Korm r.) 3. § (3) bekezdése alapján a Kötv. szerinti, jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv a Magyar Nemzeti Múzeum jogosult. A beruházónak a MNM-al szerződést kell kötnie a teljes ERD elkészítése érdekében. A Korm. r. 40 § (7) bekezdése értelmében a feltérési projekttervet tartalmazó, elkészült ERD-t a „földmunkával járó tevékenység engedélyezésére irányuló azon első hatósági eljárás megindítására irányuló kérelemhez kell mellékelni, amelyben a hatóság eljár vagy szakhatóságként vagy a szakkérdés vizsgálatával közreműködik.” A Korm r. 39. § (2) bekezdés alapján a próbafeltérást az azt akadályozó körülmény (építmény, aszfalt vagy térburkolattal való fedettség) megszűnését követően kell elvégezni. A teljes ERD részét képező feltérési projektterv határozza meg a nagyberuházáshoz kapcsolódó valamennyi régészeti feladatellátást, annak módját, az érintett területet és annak régészeti jellemzőit, a várható kockázatokat.

A szálláshely épület, porta épület, valamint a tűzrakóhely érintett ingatlanrészekben történő elhelyezése műemléki érdeket közvetlenül nem sért, ezért műemlékvédelmi szempontú kikötést nem fogalmaztam meg.

2. Tárgyi ingatlanon nem áll rendelkezésre az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 4. számú melléklet 3. pontjában előírt személygépjárművek elhelyezésére szolgáló parkolóegység, melynek kiépítése a használatba vételi engedély megadásának feltétele.

Az építési engedélyezési eljárásban közreműködő szakhatóság szakhatósági állásfoglalásának és a felmerült szakkérdésekben közreműködő hatósági osztályok szakvéleményeinek indoklása:

A Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (1149 Budapest, Mogoródi út 43.) 2022. június 10-én kelt, 36300/2125-1/2022.ált. számú végzésének indoklása:

„Az építető kérelmére indult, a 2094 Nagykovácsi, Kossuth L. u. 2. (hrsz.: 307) szám alatti ingatlanon a Nagykovácsi Teleki-Tisza kastélykomplexum ingatlanfejlesztése keretében szálláshely épület (I. ütem), porta épület (II. ütem), valamint tűzrakóhely építmény (III. ütem) építési engedélyezési ügyében a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály (1052 Budapest, Sas utca 25.), mint engedélyező hatóság - 3 - 2022. június 4-én megkereste a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóságot, mint elsőfokú tűzvédelmi szakhatóságot szakhatósági állásfoglalás kiadása céljából.

I.

Az ÉTDR rendszerbe elektronikus módon feltöltésre került kérelmet és a hozzá tartozó dokumentációt megvizsgáltuk. A 2094 Nagykovácsi, Kossuth L. u. 2. (hrsz.: 307) szám alatti ingatlanon a Nagykovácsi

Teleki-Tisza kastélykomplexum ingatlanfejlesztése keretében szálláshely épület (I. ütem) építési engedélyének megadásához a rendelkező részben rögzített feltételekkel hozzájárultunk. A feltételeket az alábbi jogszabályi rendelkezések alapján állapítottam meg:

ad./1. A tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. Törvény (a továbbiakban: törvény) 21. § (5)-(6) bekezdése alapján: „A felelős műszaki vezető – annak hiányában a kivitelező – köteles a jogerős építési engedélyben, a tűzvédelmi dokumentációban és a műszaki előírásokban szereplő tűzvédelmi követelményeket a kivitelezés során megtartani, megvalósítani, a tervezési hiányosságok megszüntetését a tervezőnél és a beruházónál kezdeményezni. (6) A felelős műszaki vezetőnek – annak hiányában a kivitelezőnek – az építőipari kivitelezési tevékenységek befejezését követően az (5) bekezdésben foglaltak érvényesítéséről írásban kell nyilatkoznia.”

ad./2. A törvény 13. § (1) és (4) bekezdései szerint: „(1) Olyan építési termék hozható forgalomba – az egyedi, hagyományos, természetes, bontott vagy műemléki felhasználású építési termék kivételével –, amely rendelkezik az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól szóló jogszabályban meghatározott, beépítéshez szükséges iratokkal.

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

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

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

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

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

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

Az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól szóló 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 5. § (1) bekezdése szerint: „Az építési termék - a 7. §-ban felsorolt építési termékek kivételével - 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.”

A Korm. rendelet 7. § (1)-(3) bekezdései szerint: „(1) Ha az építési termék egyedi, az építkezés helyszínén gyártott, vagy műemlék építménybe beépített, illetve bontott, hagyományos vagy természetes építési termék és a gyártó által önkéntesen kiadott teljesítménynyilatkozat nem áll rendelkezésre, az építési termék akkor építhető be, ha a beépítéséért felelős műszaki vezető az

építési naplóban tett nyilatkozatával igazolja, hogy az építési termék tervezett beépítése megfelel az Étv. 41. §-ában foglaltaknak. Az igazoláshoz a felelős műszaki vezető szakértő, szakértői intézmény vagy akkreditált vizsgálólaboratórium közreműködését is igénybe veheti.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetekben a gyártó önkéntes teljesítménynyilatkozatot tehet az 5. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint, ha

a) ezt a felhasználóval, tervezővel kötött szerződése rögzíti,

b) ezt a termék speciális jellege, vagy a beépítés különleges követelményei vagy más körülmények indokolják.

(3) Ha az építési termékre nem vonatkozik harmonizált európai szabvány és nem adtak ki európai műszaki értékelést és olyan építési termékkörbe tartozik, amelyre a 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet V. melléklete szerinti 1+, 1 vagy 2+ rendszer alkalmazását írja elő az Európai Bizottság vonatkozó határozata, az (1) bekezdés szerinti mentesség akkor vehető igénybe, ha az igazoláshoz a felelős műszaki vezető szakértő, szakértői intézet vagy akkreditált vizsgálólaboratórium közreműködését dokumentáltan igénybe vette.”

ad./3. Az OTSZ 277. § (1) bekezdés b) pontja, valamint az OTSZ 277. § (2)-(6) bekezdései alapján: „A villamos berendezés használatbavételét követően a berendezés üzemeltetője, ha jogszabály másként nem rendelkezik, ... b) egyéb esetben legalább 6 évenként a villamos berendezés tűzvédelmi felülvizsgálatát elvégezteti, és a tapasztalt hiányosságokat a minősítő iratban a felülvizsgáló által meghatározott határnápig megszünteteti, melynek tényét hitelt érdemlő módon igazolja.

(2) A tűzvédelmi felülvizsgálat szempontjából a naptári napot kell figyelembe venni.

(3) A telep- vagy működési engedélyhez, bejelentéshez kötött átalakítás vagy rendeltetésváltás során a helyiségben, épületben elhelyezett villamos berendezéseken a berendezés üzemeltetője a tűzvédelmi felülvizsgálatot elvégezteti, ha az új rendeltetéshez a jogszabály gyakoribb felülvizsgálatot határoz meg.

(4) A villamos berendezések tűzvédelmi felülvizsgálata, a berendezés minősítése a létesítéskor érvényes vonatkozó műszaki követelmény szerint történik.

(5) A felülvizsgálat része a villamos berendezés környezetének értékelése és a hely robbanásveszélyes zónabesorolásának tisztázása.

(6) A felülvizsgálat kiterjed azokra a hordozható berendezésekre is, amelyeket az üzemeltető nyilatkozata szerint a technológiából adódóan rendszeresen használnak.” valamint a rendeltetészerű és tűzvédelmi szempontból biztonságos használatra való alkalmasság megállapítása, továbbá a tűzvédelmi követelmények érvényesítése érdekében szükséges a vizsgálat elvégzése.

Az MSZ HD 60364-6:2007 Kisfeszültségű villamos berendezések. 6. rész: Ellenőrzés (IEC 60364-6:2006, módosítva) című szabvány 6.1 pontja alapján: „Az első ellenőrzést az új berendezések szerelésének befejezése után vagy a meglévő berendezések bővítésének, illetve megváltoztatásának befejezése után kell elvégezni.

ad./4. Az OTSZ 139. § (2) bekezdése szerint: „Az építmények villámcsapások hatásaival szembeni védelmét a rendeltetés figyelembevételével az emberi élet elvesztésének, a közszolgáltatás kiesésének és a kulturális örökség elvesztésének kockázata szempontjából kell biztosítani.”

Az OTSZ 140. § (1) bekezdése szerint: „Új építménynél, valamint a meglévő építmény rendeltetésének megváltozása során vagy annak az eredeti alapterület 40%-át meghaladó mértékű bővítése esetén a villámcsapások hatásaival szembeni védelmet norma szerinti villámvédelemmel (jelölése: NV) kell biztosítani.”

Az OTSZ 141. § a) pontja alapján: „A villámcsapások hatásával szembeni védelem megfelelő, a) ha a villámvédelmi kockázatelemzéssel meghatározott, egy évre vetített kockázat az emberi élet elvesztésére vonatkozóan kisebb, mint 10-5, a közszolgáltatás kiesésére és a kulturális örökség elvesztésére vonatkozóan kisebb, mint 10-4”

Az OTSZ 281. § (1)-(2) bekezdései szerint: „A norma szerinti villámvédelemről szóló műszaki követelmény hatálya alá tartozó villámvédelemmel ellátott építmények, szabadterek esetében a villámvédelem felülvizsgálatát

a) a létesítés során, a később eltakarásra kerülő részek eltakarása előtt,

b) a létesítést követően az átadás előtt,

c) az LPS I és LPS II fokozat esetén legalább 3 évente.

d) a c) pont alá nem tartozó egyéb esetben legalább 6 évenként, é (2) A villámvédelmi felülvizsgálat szempontjából a naptári napot kell figyelembe venni.”

e) a villámvédelem vagy az építmény átalakítását, bővítését és a vonatkozó műszaki követelményben foglalt különleges eseményt követően kell elvégezni.

ad./5. Az OTSZ 79. § (6) bekezdésében foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.

ad./6. A törvény 21. § figyelembe vételével, a kivitelezés megfelelőségének igazolása és ellenőrizhetősége céljából szükséges a nyilatkozat, ill. a dokumentáció benyújtása.

ad./7. A törvény 21. § figyelembe vételével, a kivitelezés megfelelőségének igazolása és ellenőrizhetősége céljából szükséges a nyilatkozat, ill. a dokumentáció benyújtása.

ad./8. Az OTSZ 27. § (2) Az (1) bekezdés szerinti átvezetéseknel, tűzgátló lezárás alkalmazása esetén a tűzgátló lezárást tartós jelöléssel kell ellátni az átvezetéssel érintett építményszerkezet mindkét oldalán, a villamos és gépészeti aknák belső felületének kivételével. A jelölésnek magyar nyelven tartalmaznia kell az alkalmazott lezárás a) megnevezését, b) tűzvédelmi jellemzőit, c) megfelelőségi igazolásának vagy teljesítménynyilatkozatának azonosítóját, d) kivitelezését végző vállalkozás nevét, e) kivitelezésének dátumát és f) megbontása esetére figyelmeztetést a helyreállítás szükségességéről.

ad./9. Az OTSZ 1. § (2) bekezdése, 146. §-a, az MSZ 50172:2005 szabvány vonatkozó előírásai alapján, a tűzvédelmi szempontból megfelelő kialakítás érdekében szükséges az egyeztetés.

ad./10. Az OTSZ 71-78. §-ban foglaltak teljesítése érdekében szükséges.

ad./11. Az OTSZ 135.-138. §-ban foglaltak teljesülésének igazolása céljából szükséges.

ad./12. Az OTSZ 146. § (1) bekezdés k) pontja alapján szükséges.

II.

A rendelkezésre álló adatok alapján megállapítottam, hogy a 2094 Nagykovácsi, Kossuth L. u. 2. (hrsz.: 307) szám alatti ingatlanon a Nagykovácsi Teleki-Tisza kastélykomplexum ingatlanfejlesztése keretében porta épület (II. ütem), valamint tűzrakóhely építmény (III. ütem) építési engedélyezési ügyében az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 1. § (3) bekezdésében, illetve 1. melléklet 4. táblázat 16. sorában foglalt, szakhatóságom közreműködésére vonatkozó feltételeknek nem felel meg.

A kérelemben foglaltak kivizsgálására jogszabály nem jelöl ki hatáskörrel rendelkező más szakhatóságot, ezért az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 17. §-ban foglaltaknak megfelelően, a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Döntésem a fenti jogszabályi rendelkezések alapján hoztam.

Végzésem az Ákr. 55. § (1) bekezdésén alapul. Hatáskörömet a R. 1. § (3) bekezdése és 1. melléklet 4. táblázat 16. sora, a Nagykovácsi Kastélypark Komplexum fejlesztéséhez kapcsolódó beruházások megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 304/2014. (XII. 5.) Korm. rendelet 1§. (1) bekezdése határozzák meg.

Az önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 55. § (4) bekezdése alapján zártam ki és e jogszabályi helyre tekintettel adtam tájékoztatást a jogorvoslat lehetőségéről.

Illetékességemet a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdése, valamint ugyanezen rendelet 1. melléklete határozza meg.”

A **Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság** (1081 Budapest, Dologház utca 1.) 2022. június 30-án kelt, 35100/8428-2/2022.ált. számú szakhatósági állásfoglalásának indoklása:

„Kérelmező hatóság a hivatkozott számú szakhatósági megkeresésében az Ákr. 55. § (1) bekezdése és az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet] 1. számú melléklet 4. táblázata alapján szakhatósági állásfoglalást kért az FKI-KHO-tól tárgyi ügyben.

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

Tárgyi területen szálloda, porta épületek, valamint tűzrakóhely építmény építését tervezik. A tervezett szálloda 4 szint magas épülettömbjei pince+földszint+1-2 emelet szintekkel valósulnak meg. A hotel épület pincszintjének padlóvonala a talajmechanikai szakvélemény alapján a mértékadó talajvízszint alatt helyezkedik el. Az épületek vízellátását és szennyvízelvezetését közműhálózatra csatlakozással biztosítják. A konyhatechnológiai szennyvizet zsírfogó berendezéssel történő tisztítást követően vezetik a közcsatornahálózatba. A tiszta tetőfelületi csapadékvizet épületenként eltérő módon zöld felületre vezetve elszikkasztják, valamint zárt tárolóban gyűjtik, majd locsolási célokra felhasználják. A parkolók és a burkolt felületekre hulló csapadékvizet Bárczy-féle olajfogó szűrőpaplannal ellátott víznyelőkn keresztül gyűjtik össze és késleltető tárolók közbeiktatásával, a telken belül kialakítandó, füvesített szikkasztómedencékbe vezetik. Tárgyi ingatlanon belül több kút is található, melyek közül jelenleg 1 db van használatban. A kút vizét locsolási célokra hasznosítják. Összesen 90 db parkoló tervezett.

Az Ördög-árok felett 3 db új gyalogos és 1 db 7,5 t teherbírású gépjármű híd kialakításra, 1-1 meglévő áteresz és gyalogos híd elbontásra kerül. A hidak és a vízfolyás keresztezésére mind a 4 ponton keretelemes átereszekkel történő megoldás tervezett, valamint a meglévő híd megmarad. A tanulmányban a hídszerkezettel történő keresztezés is lehetséges megoldásként szerepel, azonban arra vonatkozó

műszaki leírás és vízműtani számítás nem szerepel. A beruházással összefüggésben az Ördög-árok mederrendezésére is sor kerül, amelyre vonatkozóan a tanulmányban „A” és „B” verzió került szerepeltetésre. A tanulmányban szereplő vízműtani számítások alapján a 150×150 cm vasbeton keretelemes átvezetők képesek a számított vízhozamok átvezetésére. Építető nyilatkozata alapján a végleges mederrendezési tervek a vízjogi létesítési engedélyezési eljárás során kerülnek benyújtásra a területileg illetékes vízügyi hatóság részére.

Tárgyi ingatlanon korábban működő Nagykovácsi, Erdészeti Nevelőotthon ipari vízellátására és szennyvízelhelyezésére vonatkozóan H.3881/1978 számon (vízikönyvi szám: 6.3/b/129. és 6.3/18/3.) kiadott vízjogi üzemeltetési engedély 1980. december 31. napjáig volt hatályos. Építető nyilatkozata alapján az engedélyben szereplő vízilétesítmények – a kút kivételével – korábban megszüntetésre kerültek.

Az ÉTDR rendszerbe hiánypótlásként feltöltésre került a Geogold Kárpátia Kft. (4183 Kaba, Mátyás király utca 59.,; a továbbiakban: Szakértő) által készített „Nagykovácsi, Teleki-Tizsakastélypark (Nagykovácsi 307 és 919/1 hrsz.) területén tervezett beruházás hatásának 3D-s hidrogeológiai modellezéssel történő hatásvizsgálata” című, 2022. júniusi keltezésű hidrogeológia szakvélemény (a továbbiakban: Hidrogeológiai szakvélemény). A Hidrogeológiai szakvélemény szerint a tárgyi területen 2020. december 15-én mélyített fúrásokban a talajvízszint 321,90 mBf szinten volt észlelhető. A területre jellemző mértékadó talajvízszint a terepszint alatt 1,5 m mélyen adható meg. A Hidrogeológiai szakvéleményben 3D numerikus modellezéssel vizsgálták a tervezett, talajvízbe nyúló mélyépítési szerkezetek talajvízáramlásra és ezzel annak esetleges visszaduzzasztására gyakorolt hatását. A modellezés során 3 esetet vizsgáltak Az első változatban a mérések alapján meghatározott (kalibrált) vízmennyiségek mellett vették figyelembe a tervezett épületeket a meghatározott alapozási mélységig. A modell második változatában 2 m-rel, a harmadik változatban pedig 4 m-rel magasabb talajvízszint szerepelt. Az eredmények alapján Szakértő a következő megállapítását tette: „A modellezés során az első és második változat vízszintje nem mutattak értékelhető hatást (<0,1 m) mindösszesen a harmadik modellváltozatban sikerült kimutatni érdemi vízszintváltozást az épületek környezetében okozott csak vízszintemelkedést, ennek maximális mértéke 0.2 m volt.” A közölt eredmények alapján a tervezett épületeknek várhatóan semmilyen káros hatásuk nem lesz a környezetükben elhelyezkedő meglévő építményekre.

Az Ördög-árok mederrendezése, valamint a csapadékvíz-elhelyezésének megoldása a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik. A Vgtv. 28/A. § (1) bekezdése alapján vízjogi engedély köteles. A vízjogi létesítési engedély a vízügyi hatóságtól kérhető.

A tárgyi területen található, meglévő **kutak** a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet hatálya alá tartoznak, a Vgtv. 28/A. §-a alapján a továbbiakban történő üzemeltetésük vagy megszüntetésük vízjogi engedély köteles.

A 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 3. § (12) bekezdése alapján az ÉME engedéllyel, vagy CE megfelelőségi jelöléssel rendelkező előkezelő berendezések létesítése, használatbavétele, üzemeltetése nem vízjogi engedély köteles tevékenység, ugyanakkor a szennyvízkibocsátással járó tevékenységet a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásai szerint csak érvényes engedély birtokában lehet végezni.

Tárgyi terület érinti az **Ördög-árok parti sávját és medrét**, amelyet a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók

esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1. § 11. pontja határoz meg.

Tárgyi terület a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint érvényes és végleges határozattal kijelölt **vízbázist nem érint.**

Fent leírtak alapján a benyújtott dokumentációban foglaltak ellen vízügyi és vízvédelmi szempontból kifogást nem emelek.

Tárgyi beruházás a Nagykovácsi Kastélypark Komplexum fejlesztéséhez kapcsolódó közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 304/2014. (XII. 5.) Korm. rendelet alapján nemzetgazdasági szempontból **kiemelt jelentőségű ügy.**

A hatósági döntéshozatal a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet, a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi. LIII tv., valamint a Vgtv. figyelembe vételével történt.

Jelen döntés az Ákr. 55. § -án alapul. Hatáskörömet az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 9. táblázata állapítja meg.

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

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

A Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály PE/UT/01310-6/2022. számú állásfoglalásának indoklása:

„Megállapítottam, hogy a tárgyi magasépítési és közlekedési létesítményrészek megépítése a jelen szakvéleményem rendelkező részében foglalt feltételek betartása esetén közúti érdeket nem sért.

A fentieket a kérelmező a benyújtott és pótoltt tervdokumentumaival igazolta, míg az érintett közútkezelők a hozzájárulásukat a rendelkező részben foglaltak szerint adták meg.

Ugyanakkor megállapítottam, hogy a helyi közútkezelő hozzájárulásában rögzített egyes, hatóságom hatáskörébe tartozó szakmai aggályokat (7. pont) és figyelemfelhívásokat a tervező és a közlekedési hatóság a fentebb előírt útépítési engedélyezés során tud kezelni, ezért a jelen építési engedély megadható.

Szakvéleményemet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet alapján adtam.

A Pest Megyei Kormányhivatal útügyi közlekedési hatósági hatáskörét és Pest megye területére kiterjedő illetékességét a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet illetve a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet állapítja meg."

A 2006. évi. LIII. törvény 2. §. alapján jelen döntésem hirdetményi úton kerül közlésre. A döntés közlésének napja - a kiemelt jelentőségű ügyre nyilvánító kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában - a hirdetmény kifüggesztését követő 5. nap.

Döntésem elleni fellebbezés lehetőségét az Ákr. 116. § (4) bekezdés e) pontja zárja ki. A döntéssel szembeni bírósági felülvizsgálatot az Ákr. 114. § (1) biztosítja, a keresetet az Étv. 53/I. §-ában meghatározottak szerint 15 napon belül lehet előterjeszteni. A perindításra jogosultak körét a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (Kp.) 17-20. § szabályozza, a perbelépés lehetőségét a 20. § (4) bekezdése szabályozza. A keresetlevél benyújtásával kapcsolatos tájékoztatásomat az azonnali jogvédelem tekintetében a Kp. 50. §, a halasztó hatály tekintetében a 39. § (bekezdése) és az 52. §, a tárgyalás megtartásáról a 77. § alapján adtam meg. Az eljárási illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése állapítja meg. A bíróság hatáskörét a Kp. 12. § (1), illetékességét a Kp. 13. § (1) állapítja meg. A közigazgatási ügyekben első fokon eljáró bíróságok kijelöléséről a Kp. 7. § (1) bekezdése rendelkezik. A közigazgatási ügyekben eljáró törvényszék illetékességét a bíróságok elnevezéséről, székhelyéről és illetékességi területének meghatározásáról szóló 2010. évi CLXXXIV. Törvény (a továbbiakban: illetékességi Tv.) 4. melléklet 2. pontja határozza meg. A Budapest Környéki Törvényszék járásbíróságai elnevezését és illetékességi területét az illetékességi Tv. 1. számú mellékletének 14. Pontja tartalmazza. Közigazgatási ügyben a törvényszék hatáskörét a Kp. 12. § (1) bekezdése, illetékességét a Kp. 13. § (1) és (2) bekezdése állapítja meg. Közigazgatási perben a fél perképességét a Kp. 16. § (1) bekezdése szabályozza. A perben a kötelező jogi képviselőről a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. tv. (a továbbiakban: Ngvtv.) 7. § (1) bekezdése rendelkezik.

Az Ngvtv. 7. § (3) bekezdése alapján a perben a beadványok benyújtása és a hivatalos iratok kézbesítése elektronikus úton történik. Az Ngvtv. 8. §-a alapján perbeállítás csak a keresetlevélben, a védiratban, illetve a perbelépés bejelentésével egyidejűleg kérhető, valamint a perbelépést a perbelépés lehetőségéről való bírósági értesítés közlését követő nyolc napon belül kell bejelenteni. E határidő elmulasztása esetén igazolásnak nincs helye, továbbá a keresetet csak a perindításra nyitva álló határidőn belül lehet megváltoztatni, illetve kiterjeszteni.

A kereset elektronikus úton történő előterjesztéséről (ürlapbenyújtás-támogatási szolgáltatás igénybevételével) az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § rendelkezik.

A Hivatal hatáskörét az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Kormányrendelet 1. §-a, valamint a 304/2014. (XII. 5.) Korm. rendelet 1. § 3 bekezdése, illetékességét az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontja, és a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdése szabályozza.

FIGYELMEZTETÉS, TÁJÉKOZTATÁS

Az építtető csak a végleges építési engedély és az ahhoz tartozó – engedélyezési záradékkal ellátott – építészeti-műszaki dokumentáció birtokában és annak megfelelően készített, jogszabályban meghatározott részletezettségű kivitelezési dokumentáció alapján, az engedély hatályának időtartama alatt, saját felelősségére és veszélyére végezhet építési tevékenységet.

Az építésügyi hatóság engedélye az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el és nem mentesíti az építtetőt az építési tevékenység megkezdéséhez az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások vagy nyilatkozatok megszerzésének kötelezettsége alól.

Felhívom az építtető figyelmét, hogy az épület csak használatbavételi engedély kiadását követően használható.

Tájékoztatom, hogy az engedély hatálya nem hosszabbítható meg.

A szálloda épületet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet szerinti közel nulla energiaigényű épületként kell kialakítani.

Tájékoztatom, hogy a jogorvoslatra nyitva álló idő alatt az ügyfél az engedélyezés tárgyát dokumentáló építészeti-műszaki dokumentációba a PMK Örökségvédelmi Osztályánál ügyfélfogadási időben, előzetes egyeztetés után (hétfő: 13⁰⁰ – 16⁰⁰óra; szerda: 8⁰⁰ – 12⁰⁰ óra) betekinthez.

Budapest, 2022. július 1.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott

nevében és megbízásából:

Okrutay Miklós

osztályvezető

Kapja ügyféli minőségben:

1. Magyar Cserkészszövetség Klósz Gábor meghatalmazott útján		ÉTDR
2. Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata 2094 Nagykovács, Kossuth L. u. 61.		hirdetményi úton
3. Ledács Kiss Aladárné 1122 Budapest, Bíró u. 12.	szomszéd	hirdetményi úton
4. Egri József 1165 Budapest, Zsélyi Aladár utca 3. 6. em. 40.	szomszéd	hirdetményi úton
5. Egri Krisztina 2094 Nagykovácsi, Sport u. 13/A	szomszéd	hirdetményi úton
6. Egri Józsefné 1028 Budapest, Ördöghegyi utca 147.	szomszéd	hirdetményi úton
7. Harmati Csaba 2094 Nagykovácsi, Kolozsvár utca 1.	szomszéd	hirdetményi úton
8. Harmati Csaba Zoltán 2094 Nagykovácsi, Kolozsvár utca 1.	szomszéd	hirdetményi úton
9. Harcz Natália Éva 2094 Nagykovácsi, Úttörő utca 14.	szomszéd	hirdetményi úton
10. Floidl Csaba 2094 Nagykovácsi, Kolozsvár u. 26.	szomszéd	hirdetményi úton
11. Floidl Andrea 2094 Nagykovácsi, Kolozsvár u. 26.	szomszéd	hirdetményi úton
12. Galambos Imre 1080 Budapest, Gyulai Pál utca 6.	szomszéd	hirdetményi úton
13. Galambos Imréné 2094 Nagykovácsi, Kolozsvár utca 14.	szomszéd	hirdetményi úton
14. Antal Rafael 2094 Nagykovácsi, Kolozsvár utca 12.	szomszéd	hirdetményi úton
15. Antal Anna 2094 Nagykovácsi, Kolozsvár utca 20.	szomszéd	hirdetményi úton
16. Antal János 2094 Nagykovácsi, Kolozsvár utca 20.	szomszéd	hirdetményi úton
17. Fehér Tamás Endre 2094 Nagykovácsi, Kolozsvár utca 16. 1. ajtó	szomszéd	hirdetményi úton
18. Végvári Péterné 2094 Nagykovácsi, Kolozsvár utca 10.	szomszéd	hirdetményi úton

Tájékoztatásul kapja:

- | | |
|--|---------------|
| 19. TIGÁZ Földgázelosztó Zrt
1025 Budapest, Tömörkény utca 3/A. | hivatali kapu |
| 20. Nagykovácsi Nagyközség Polgármestere
2094 Nagykovács, Kossuth L. u. 61. | ÉTDR |
| 21. Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság
1081 Budapest, Dologház u. 1. | ÉTDR |
| 22. Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
1149 Budapest, Mogyoródi út 43.. | ÉTDR |
| 23. PMKH Szentendrei Járási Hivatal (Népegészségügy)
2000 Szentendre, Városház tér 1. | ÉTDR |
| 24. Budapest Főváros Kormányhivatala (Műszaki biztonság)
1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39. | ÉTDR |
| 25. Pest Megyei Kormányhivatal (Környezetvédelem, természetvédelem)
1052 Budapest, Városház u. 7. | ÉTDR |
| 26. Pest Megyei Kormányhivatal (Útügy)
1141 Budapest, Komócsy u. 17-19. | ÉTDR |
| 27. Pest Megyei Kormányhivatal
(Élelmiszerlánc-biztonság és állategészségügy)
1135 Budapest, Lehel u. 43-47. | ÉTDR |
| 28. Irattár | |