

Érkezett:	Szám:
2026. 08. 12.	02/191-9/2026
Melléklet:	Ügyintéző:
6 db	Hand
	Előzmény:
	ea

Ügyiratszám: 6/830-3/2026

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottsága
Előterjesztő szervezeti egység: Városfejlesztési és Környezetvédelmi Ügyosztály Városüzemeltetési és Zöld Iroda

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság
2026. augusztus 17-i ülésére

Tárgy: Javaslat tulajdonosi hozzájárulás megadására Budapest VIII. kerület, József utca 48. szám alatti ingatlan (hrs. 35045) bontásával kapcsolatos munkálatok elvégzéséhez

Előterjesztő: Rádai Dániel alpolgármester
Készítette: Tóthné Nagy Nikoletta ügyintéző
A napirendet **nyilvános** ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához **egyszerű** többség szükséges.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Kérelem
2. sz. melléklet: Bontási műszaki leírás
3. sz. melléklet: BFKH bontási engedély
4. sz. melléklet: Építés alatti Favédelmi terv
5. sz. melléklet: Forgalomtechnikai kezelői hozzájárulás
6. sz. melléklet: Tulajdonosi hozzájárulás – tervezet

Tisztelt Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Szabadics Építőipari Zrt. (székhely: 8800 Nagykanizsa, Király u. 4., adószám:13748429-2-20, cégjegyzékszám:20 10 040239, képviseli: Rózsa Tamás cégvezető) kérelmet nyújtott be tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulás megadása iránt a **Budapest VIII. kerület, József utca 48. szám alatti ingatlan (hrs. 35045) bontásával kapcsolatos munkálatok elvégzéséhez (közmű feltárás és mélyalapozási munkák elvégzéséhez).**

A tervezett munkavégzés helyszíne a Budapest VIII. kerület, József utca 48. szám alatti, 35045 hrsz.-ú ingatlan, ahol a hatályos bontási engedély alapján a meglévő, részben alapincézett, földszintes lakóépület bontási és az azt követő beruházáshoz kapcsolódó előkészítő munkálatok valósulnak meg. A BP/ETDR-2601/8023-6/2025 azonosító számú bontási engedély rögzíti, hogy a bontási tevékenység kizárólag az épület közműhálózatról történő leválasztását követően kezdhető meg.

Az alapozási munkák kivitelezéséhez szükséges munkagödör kialakítása során figyelembe kell venni az előírt biztonsági sávot. Az alapozási munkálatok biztonsági 1,0 méteres sávján belül a közterületi járdaburkolat megbontása szükségessé válik annak érdekében, hogy a földmunkák, a munkagödör kialakítása, valamint az ideiglenes megtámasztási és közművédelmi feladatok biztonságosan és a vonatkozó műszaki előírásoknak megfelelően elvégezhetők legyenek. A

ÉRKEZETT

2026 AUG 12.

14:50

járdaburkolat tervezetten 1,0 méter szélességű sávban történő megbontása emellett elengedhetetlen a mélyalapozási munkák által érintett közművek pontos helyzetének feltárásához, állapotuk ellenőrzéséhez, valamint a szükséges védelmi intézkedések szakszerű végrehajtásához. Az útpadka melletti keskeny sávban az ideiglenes vízvételi hely vezetékének sülyesztése szükséges a munkagépek biztonságos közlekedése érdekében. A vízvételi hely a bontási engedélyben előírt portalanítási feladatok ellátását, ezáltal a porszennyezés csökkentését szolgálja. A burkolat megbontása kizárólag a munkaterülettel érintett szakaszon történik meg, a kivitelezési munkák befejezését követően pedig az eredeti állapotnak megfelelő helyreállítás készül.

A burkolat helyreállítása az építési munkák időtartama alatt ideiglenes jelleggel történik, a folyamatos és biztonságos munkavégzés, valamint a közlekedés fenntartásának biztosítása érdekében. Az ideiglenes helyreállítás során a burkolatot az építési technológiának megfelelő, a forgalombiztonsági és üzemeltetési követelményeket kielégítő módon állítják helyre. A végleges helyreállítás, beleértve az előírásoknak megfelelő teljes pályaszerkezet és rétegrend kialakítását, az építési munkák befejezését és a munkaterületről történő levonulást követően kerül elvégzésre. A végleges helyreállítást a kivitelező a munkaterület átadását követő legfeljebb 30 napon belül, illetve a vonatkozó jogszabályi előírások, műszaki szabványok és az időjárási körülmények által lehetővé tett legkorábbi időpontban végzi el annak érdekében, hogy a közterületi burkolat eredeti vagy azzal egyenértékű műszaki állapotban kerüljön visszaadásra.

A bontási engedély előírása alapján a bontási munkálatok megkezdésének feltétele valamennyi közműcsatlakozás leválasztása, illetve az érintett közművezetékek biztonságos üzemén kívül helyezése. Ebből következően a közművek feltárásához, leválasztásához és védelméhez szükséges burkolatbontási munkák elvégzése műszakilag indokolt és elengedhetetlen. A burkolat részleges bontása a jogszabályi és hatósági előírások teljesítésének, valamint a kivitelezés biztonságos megvalósításának szakszerű feltétele.

A munkafolyamatok érintik a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában és kezelésében lévő VIII. kerület, **József utca (35150/2 hrsz.) járdaburkolatát**, ezért szükséges az Önkormányzat hozzájárulása.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntésnek az Önkormányzatot érintő pénzügyi hatása nincs.

III. Jogszabályi környezet

A Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság hatásköre az Önkormányzat Képviselő-testületének (a továbbiakban: Képviselő-testület) az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelete 17. § (2) bekezdésén („A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzati tulajdonú és kezelésű utcák meglévő közmű törzshálózataira történő csatlakozásokkal kapcsolatos kérelmek kivételével a közúti közlekedésről szóló törvényben meghatározott tulajdonosi hozzájárulásról.”), valamint a Képviselő-testületnek a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 2. pont 2.1.2. alpontján alapul, amely szerint a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt „a közúti közlekedésről szóló törvényben meghatározott tulajdonosi hozzájárulások megadásáról, megtagadásáról vagy a határidő hosszabbításáról, az Önkormányzati tulajdonú és kezelésű utcák meglévő közmű törzshálózataira történő csatlakozásokkal kapcsolatos kérelmek kivételével”.

A tulajdonosi hozzájárulás a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 36-43. §-ain.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 60. §-a, az SZMSZ 33. § (1) bekezdése értelmében a döntés egyszerű többséget igényel. Az Mötv. 46. § (1) bekezdése és a 60. §-a, valamint az SZMSZ 59. §-a alapján az előterjesztést a Bizottság nyilvános ülésen tárgyalja.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottságának

...../2026. (VIII. 17.) számú határozata

tulajdonosi hozzájárulás megadásáról a Budapest VIII. kerület, József utca 48. szám alatti ingatlan (hrsz. 35045) bontásával kapcsolatos munkálatok elvégzéséhez

A Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy tulajdonosi hozzájárulását adja a **Budapest VIII. kerület, József utca 48. szám alatti ingatlan (hrsz. 35045) bontásával kapcsolatos munkálatok elvégzéséhez** a 6. számú melléklet szerinti tartalommal az alábbiak figyelembevételével:

- jelen tulajdonosi hozzájárulás a **Budapest VIII. kerület, József utca (35150/2 hrsz.)** járdaburkolatának munkálatokkal érintett részeire terjed ki;
- jelen tulajdonosi hozzájárulás csak az engedélyező szervek, szakhatóságok előírásainak maradéktalan betartásával, a döntés napjától **számított 1 évig, azaz 2027. augusztus 17-ig érvényes;**
- az építtetőnek (kivitelezőnek) a munkakezdési (burkolatbontási) hozzájárulást az Önkormányzat honlapjáról letölthető kérelem szerinti tartalommal és a mellékletek csatolásával előzetesen **legalább 15 nappal korábban** meg kell kérni, és az abban foglaltakat maradéktalanul be kell tartani;
- téli üzemben burkolatbontási engedélyt kiadni alapvetően november 15. előtt és március 15. utáni munkakezdéssel lehet, ettől eltérni csak külön kérelemre és külön elbírálással lehet figyelembe véve az alkalmazott technológiát és azt, hogy a téli időszakban nyitott munkagödör, vagy munkaárok baleseti veszélyforrást nem okozhat, síkosság-mentesítésére az engedélyesnek külön figyelmet kell fordítania;
- kötelezi a kivitelezőt a bontási helyek megfelelő minőségben történő helyreállítására, melyre a beruházó/kivitelező közösen 5 év garanciát vállalni köteles;
- jelen tulajdonosi hozzájárulás a beruházót (építtetőt) nem mentesíti az építéshez szükséges egyéb szakhatósági és hatósági engedélyek beszerzése alól;
- az engedélyes köteles a munkák (helyreállítás) elkészültéről a közterület tulajdonosát írásban értesíteni.

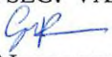
Felelős: polgármester

Határidő: 2026. augusztus 17.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városfejlesztési és Környezetvédelmi Ügyosztály Városüzemeltetési és Zöld Iroda

Budapest, 2026. augusztus 11.

Rádai Dániel sk.
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: VÁROSFEJLESZTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ÜGYOSZTÁLY VÁROS-
ÜZEMELTETÉSI ÉS ZÖLD IRODA 
KÉSZÍTETTE: TÓTHNÉ NAGY NIKOLETTA ÜGYINTÉZŐ

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL 
JOGI KONTROLL: 

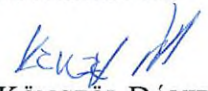
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. URBÁN KRISTÓF
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK ÉDIT JULIANNA
JÉGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:


KÖNCZÖL DÁVID
A VÁROSFEJLESZTÉSI, KÖRNYEZETVÉDELMI
ÉS KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



A felhasználót a dokumentumhoz
rendelte:
Idomsoft Zrt.

1. sz. melléklet

Azonosító:EPAPIR-20260715-691

Küldő

Dátum:

2026.07.15

Viselt név: LENGYEL ÉVA

Hivatkozási szám:

Születési név: LENGYEL ÉVA

Azonosító: EPAPIR-20260715-691

Anyja neve:

Témacsoport azonosító: ONKORM_IGAZGATAS

Születési hely:

Témacsoport neve: Önkormányzati igazgatás

Születési idő:

Ügytípus azonosító: ONK_TELEPULES UZEM

Nem természetes személy neve: SZABADICS Építőipari Zrt.

Ügytípus neve: Településüzemeltetési ügyek

Nem természetes személy adószáma: 13748429

Címzett

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
1082, Budapest
Baross utca 63-67

Tárgy:

Burkolatbontás kérelem

Tisztelt Címzett,

mellékelve csatolom burkolatbontási engedély iránti kérelmünket és a kapcsolódó dokumentumokat.

Üdvözlettel:

Lengyel Éva

5

Cégkapu megbízott

Mellékletek száma: 1

Fájlnév	Méret
---------	-------

Muszaki_leiras_burkolatbontasihoz.zip	14.0 MB
---------------------------------------	---------

Elhelyezkedés

KRX/OCD/Payload/ID-2

Fájl SHA-256 lenyomata

58ED697382993B634A1E45AB819F7D D7D810E09C228F6F1E9908026E546A76F0
--

Műszaki leírás

A tervezett munkavégzés helyszíne a Budapest VIII. kerület, József utca 48. szám alatti, 35045 hrsz.-ú ingatlan, ahol a hatályos bontási engedély alapján a meglévő, részben alápincézett, földszintes lakóépület bontási és az azt követő beruházáshoz kapcsolódó előkészítő munkálatok valósulnak meg. A bontási engedély egyértelműen rögzíti, hogy a bontási tevékenység kizárólag az épület közműhálózatról történő leválasztását követően kezdhető meg.

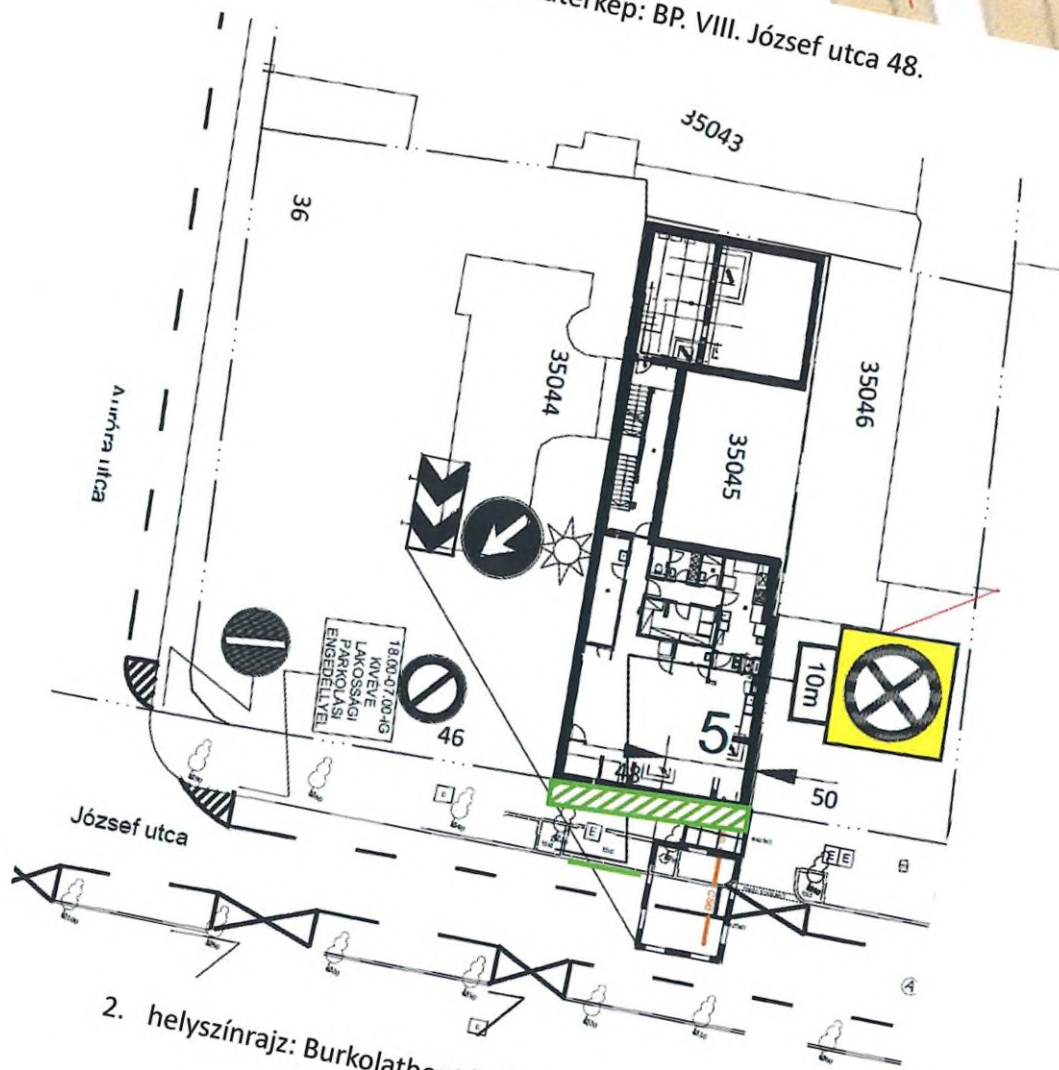
Az alapozási munkák kivitelezéséhez szükséges munkagödör kialakítása során figyelembe kell venni az előírt biztonsági sávot. Az alapozási munkálatok biztonsági 1,0 méteres sávján belül a közterületi járdaburkolat megbontása szükségessé válik annak érdekében, hogy a földmunkák, a munkagödör kialakítása, valamint az ideiglenes megtámasztási és közművédelmi feladatok biztonságosan és a vonatkozó műszaki előírásoknak megfelelően elvégezhetők legyenek. A járdaburkolat tervezetten 1,0 méter szélességű sávban történő megbontása emellett elengedhetetlen a mélyalapozási munkák által érintett közművek pontos helyzetének feltárásához, állapotuk ellenőrzéséhez, valamint a szükséges védelmi intézkedések szakszerű végrehajtásához. Az útpadka melletti keskeny sávban az ideiglenes vízvételi hely vezetékének süllyesztése szükséges a munkagépek biztonságos közlekedése érdekében. A vízvételi hely a bontási engedélyben előírt portalanítási feladatok ellátását, ezáltal a porszennyezés csökkentését szolgálja. A burkolat megbontása kizárólag a munkaterülettel érintett szakaszon történik meg, a kivitelezési munkák befejezését követően pedig az eredeti állapotnak megfelelő helyreállítás készül.

A burkolat helyreállítása az építési munkák időtartama alatt ideiglenes jelleggel történik, a folyamatos és biztonságos munkavégzés, valamint a közlekedés fenntartásának biztosítása érdekében. Az ideiglenes helyreállítás során a burkolatot az építési technológiának megfelelő, a forgalombiztonsági és üzemeltetési követelményeket kielégítő módon állítjuk helyre. A végleges helyreállítás, beleértve az előírásoknak megfelelő teljes pályaszerkezet és rétegrend kialakítását, az építési munkák befejezését és a munkaterületről történő levonulást követően kerül elvégzésre. **A végleges helyreállítást a kivitelező a munkaterület átadását követő legfeljebb 30 napon belül, illetve a vonatkozó jogszabályi előírások, műszaki szabványok és az időjárási körülmények által lehetővé tett legkorábbi időpontban végzi el** annak érdekében, hogy a közterületi burkolat eredeti vagy azzal egyenértékű műszaki állapotban kerüljön visszaadásra.

A bontási engedély előírása alapján a bontási munkálatok megkezdésének feltétele valamennyi közműcsatlakozás leválasztása, illetve az érintett közművezetékek biztonságos üzemén kívül helyezése. Ebből következően a közművek feltárásához, leválasztásához és védelméhez szükséges burkolatbontási munkák elvégzése műszakilag indokolt és elengedhetetlen. **A burkolat részleges bontása tehát nem önálló célú beavatkozás, hanem a jogszabályi és hatósági előírások teljesítésének, valamint a kivitelezés biztonságos megvalósításának szükséges feltétele.**



1. Közműtérkép: BP. VIII. József utca 48.



2. helyszínrajz: Burkolatbontással érintett területek (zöld)

Kérelem

A fentiek alapján megállapítható, hogy a közterületi járdaburkolat részleges bontása az alapozási munkák biztonságos kivitelezéséhez, valamint a bontási engedélyben előírt közműleválasztási kötelezettségek teljesítéséhez műszakilag indokolt és elengedhetetlen. A kivitelezés során a bontással érintett területek ideiglenes helyreállításáról folyamatosan gondoskodunk, míg a végleges helyreállítás a beruházás adott ütemének befejezését és a munkaterületről történő levonulást követően, az előírt műszaki követelményeknek megfelelő rétegrend kialakításával történik meg.

Fentiekre tekintettel kérjük a Tisztelt Közútkezelőt és Tulajdonost, hogy a tervezett burkolatbontási és helyreállítási munkák elvégzéséhez a szükséges közútkezelői és tulajdonosi hozzájárulásokat megadni szíveskedjen.

Nagykanizsa, 2026. 07. 13.

Rózsa Tamás

főmérnök

SZABADICS Építőipari Zrt.



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám:	BP/ETDR-2601/8023-6/2025	Tárgy: Budapest VIII. kerület, József utca
ÉTDR azonosító:	202500071844	48. szám alatti 35045 helyrajzi számú
ÉTDR iratazonosító:	IR-000505712/2025	ingatlanon meglévő lakóépületek
Ügyintéző:		elbontására vonatkozó bontási
Telefon:	+36-1-8961389	engedélyezési eljárás iránti kérelem ügye.
E-mail:	epitesugy-pest@bfkh.gov.hu	
Ügyfél neve, címe:	YZ Retail Kft.	Melléklet: -
Ügyfél címe:	1083 Budapest, Práter utca 6-8. C002. ajtó	Hiv. szám: -

Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban BFKH) hatáskörében eljárva a tárgyi ingatlanra vonatkozó közigazgatási hatósági ügyben meghozom az alábbi döntést.

H A T Á R O Z A T

Az YZ Retail Kft. (1083 Budapest, Práter utca 6-8. C002. ajtó, a továbbiakban: **Építető**) által az Építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárások elektronikus lefolytatását Támogató Dokumentációs Rendszerben (a továbbiakban: **ÉTDR**) előterjesztett, **Budapest VIII. kerület, József utca 48. szám alatti 35045 hrsz.** alatti – az Azzurre Hotel Kft. tulajdonában álló az ELMŰ vezetékjogával terhelt, 377 m² területű, „*kivett lakóház, udvar, gazdasági épület*” művelési ág besorolású, - **ingatlanon, a meglévő** (részben alápincézett, földszintes, magastetős) **lakóépület bontására** vonatkozóan - a kérelem mellékleteként becsatolt építészeti-műszaki tervdokumentációban foglaltak szerint -

a bontási engedélyt – feltételekkel - megadom.

Elbontásra kerül az ingatlanon:

- 273 m² hasznos alapterületű lakóépület.

Környezetvédelmi szempontból tett kikötéseim a következők:

1. A bontási munkafolyamatok során a legjobb módszereket (eszközök, intézkedések stb.) kell alkalmazni a diffúz levegőterhelés minimalizálása érdekében (ponyvás takarás, porfogó háló, nedvesítés, locsolás stb.).
2. A bontási 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 tisztán tartásáról gondoskodni kell.

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

Pesti Építésügyi Osztály

cím/levelezési cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53-55. szám - postafiók: 1475 Bp. Pf. 95.-Telefon:+36 (1) 8966-549
E-mail: epitesugy-pest@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu
Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK ÉÖF NYPÉO – KRID: 422374158

Jelen bontási engedély kikötései, figyelemfelhívásai és tájékoztatásai a következők:

1. **A tartószerkezeti műszaki leírásban foglaltakat maradéktalanul be kell tartani,** különös figyelemmel a műveletek sorrendjére és az állagvédelmi előírásokra. Amennyiben munka közben a feltételezettől eltérő szerkezeti kialakítást, vagy bármilyen más rendellenességet tapasztalnak, a statikus tervezőt a helyszínre kell hívni.
 - Az épületet a térszínig szabad elbontani és a pincét ki kell tömedékelni.
 - **A bontás megkezdése előtt meg kell bizonyosodni arról, hogy a csatlakozó épületek alappincézettek-e. A bontási műszaki leírásban foglaltaktól való eltérés észlelése esetén a tartószerkezeti szakértőt értesíteni kell!**
 - **Az ingatlant a telekhatáron, a lebontott épület falazata helyén – ahol a szomszédos ingatlanon a telekhatáron épület nem áll – külön jogszabálynak megfelelő kerítéssel kell lezárni.**
2. Az épületrészek elbontása után **a szomszédos ingatlanokon az elbontott épülettel csatlakozó épületeknek a bontást megelőzően épületszerkezettel takart homlokzathelyületét helyre kell állítani, vakolt, színezett felületképzéséről gondoskodni kell a bontás elvégzése utáni 30 napon belül.**

A bontási munkákat követően **a telek csapadékvíz-elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani,** hogy a víz a terepen és a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületen kárt (átázást, kimosást, korróziót stb.) ne okozzon, és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza. A csapadékvíz a telken belül elszívárogatható, ha ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyágát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.
3. **Felhívom az Építtető figyelmét, hogy a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát folyamatosan biztosítani kell. A bontási tevékenységgel a már meglévő építmények, építményrészek állékonyágát veszélyeztetni nem szabad.**

Felhívom az Építtető figyelmét, hogy a kivitelezési tevékenység megkezdése előtt az építési tevékenységgel érintett ingatlannal közvetlenül csatlakozó ingatlanon lévő épületek állapotfelmérését elkészítheti. A BFKH-hoz benyújtott állapotörögztítő jegyzőkönyvek építésügyi, építésfelügyeleti, illetve polgári peres eljárásokban bizonyítási eszközként felhasználhatók.
4. A bontási munkák részét képezi a bontási munka során keletkezett bontási törmelék és hulladék elszállítása, valamint a bontási terület felszínének rendezése és csak ezt követően jelenthető be a bontási munka befejezése.

A bontási munkával érintett terület felszínét az épület terepszint alatti szerkezeteinek maradéktalan eltávolításával kell rendezni, kivéve ahol a szomszédos épület állagának megóvása érdekében a terepszint alatti épületrész részben megmarad. A terepszint alatt megmaradó épületszerkezetekről készített felmérést az építési naplóhoz csatolni kell.

A bontás, és a bontási hulladék külön jogszabályban foglalt módon való elszállítását követően az ingatlan terepfeltöltését csak szennyezés-mentes töltőfölddel, vagy termőfölddel lehet elvégezni. A bontás során keletkező szennyezés-mentes földet eredeti rendeltetése szerint (helyben történő visszatöltésre) külön hulladékkezelési engedély nélkül fel lehet használni. Erről a felhasználásról az építési naplóban külön nyilvántartást kell vezetni.
5. A bontási munkaterületet a kivitelezés megkezdése előtt **kerítéssel kell körül venni,** és az idegen, illetéktelen személyek bontási területre történő bejutását és a balesetveszélyes állapot kialakulását meg kell akadályozni.
6. A kémények elbontását megelőzően a kéményseprő-ipari közszolgáltatótól előzetesen kéményseprő - ipari vizsgálatot kell kérni. A kéményseprő-ipari vizsgálat eredményét az építési naplóhoz csatolni kell.
7. **A bontási tevékenység során biztosítani kell a zöldfelületek megóvását és a fás szárú növények védelmét.**

8. Felhívom az Építetők figyelmét, hogy a bontási tevékenység befejezését követően az ingatlan adataiban bekövetkezett változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez az építésügyi hatóságtól hatósági bizonyítványt kell kérni.
9. Amennyiben az ingatlanon találhatóak azbeszttartalmú épületrészek, akkor az azok bontására irányuló bontási tevékenységet annak megkezdése előtt 15 nappal írásban be kell jelenteni a munkavégzés helye szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal munkavédelmi felügyelőségének nyilvántartásba vétel céljából.
- Azbeszttartalmú épületek bontása, valamint azbesztnék vagy azbeszttartalmú terméknek építményből, létesítményből, szerkezetből, történő eltávolítása esetén a bejelentéshez munkatervet kell mellékelni.
- A bejelentést 3 példányban kell benyújtani, a bejelentés nem mentesít a külön jogszabályban az azbeszttel mint veszélyes, rákkeltő anyaggal kapcsolatos más jelentési kötelezettségek megtétele alól.
- A bejelentésről a munkavédelmi felügyelőség három munkanapon belül értesíti a területileg illetékes környezetvédelmi hatóságot.
- Azbeszttel, azbeszttartalmú terméket tartalmazó épület, létesítmény, szerkezet bontása, illetve azbesztnék vagy azbeszttartalmú terméknek építményből, létesítményből történő eltávolítása előtt a munkáltatónak munkatervet kell készítenie.
- A munkáltató a munkatervben meghatározza azokat az intézkedéseket, amelyek a munkavállalók munkahelyi biztonságát és egészségvédelmét - az azbeszt eltávolításával és a hulladék kezelésével kapcsolatosan tekintettel a környezet védelmére is - garantálják. A munkatervet a bejelentéshez mellékelni kell.
- Azbeszttel, azbeszttartalmú termékkel végzett bontási vagy mentesítési munka megkezdése előtt a munkáltatónak nyilatkoznia kell, hogy a tevékenység végzéséhez szükséges szakmai ismeretek biztosítottak, illetve építési engedélyezéshez kötött tevékenység végzésére jogosult.

Jelen engedélyem fakivágásra nem vonatkozik, arra szükség esetén külön engedélyt kell kérni.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a bontási engedély feltételeinek figyelmen kívül hagyása jogszerűtlen építési tevékenységnek minősül és építésügyi intézkedést eljárást vonhat maga után.

A bontási kivitelezési tevékenységből származó zaj- és rezgésterhelési határértékeit a zajtól védendő területeken (lakóterület stb.) a külön jogszabályban előírtak szerint be kell tartani.

28/2003. (V. 14.) sz. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzati rendelete a zaj és rezgésvédelem helyi szabályozásáról szerint:

„7.§. (1) Tilos a teljes épület, illetve legalább 1 építményszint tartószerkezetét érintő építéssel, bontással, átalakítással; sűrített levegős berendezések üzemeltetését igénylő kivitelezési munkákkal; jelentős tehergépjármű, munkagép forgalommal járó kivitelezési munkákkal kapcsolatos építési és bontási tevékenységet végezni

a.) zártosrú beépítésű, jellemzően lakó funkciójú épület tömbökben, illetve lakóépületek zajtól védendő homlokzataitól mért 50 m-es távolságon belül

b.) Egészségügyi intézmények légvonalban mért 100 m-es körzetében hétköznap 22 és 06 óra között, szombaton, valamint vasárnap és egyéb munkaszüneti napokon egész nap.

(2) Az (1) bek. tilalma alól kivételt képez:

a) az előre nem tervezhető műszaki, technológiai okokból szükségessé váló munkavégzés

b) a közérdekből szükségessé váló üzemzavar elhárítás

c) az életveszély elhárító munkálatok

d) a környezetvédelmi hatóság előzetes hozzájárulásával történő munkavégzés

e) az 50/2005. (XII.05.) sz. önk. rendeletben komplex város-rehabilitációra kijelölt HVT I. területen történő munkavégzés szombaton 06-18 óra között.

(3) Az építőipari tevékenységre megállapított zajterhelés határértékét a (2) bekezdés a), d) és e) pontjában foglalt kivételek esetében is be kell tartani.

15.§. (1) A 7.§ (2) bekezdés d.) pont szerint a környezetvédelmi hatóság előzetes hozzájárulását kell kérni (a továbbiakban: hozzájárulás) – kizárólag építéstechnológiai okokból-pihenőnapon, vagy éjszaka szükségessé váló építéssel, bontással, átalakítással; sűrítettlevegős berendezések üzemeltetését igénylő kivitelezési munkákkal; jelentős tehergépjármű, munkagép forgalommal járó kivitelezési munkákkal kapcsolatos építési és bontási tevékenységgel kapcsolatos munkavégzésre. A kérelmet a kérelmezett időtartam megkezdése előtt legalább 2 munkanappal be kell nyújtani a környezetvédelmi hatóságnál.

(2) A hozzájárulást az építtető, beruházó, kivitelező kérheti a felelős műszaki vezető műszaki-technológiai szükségességet alátámasztó ellenjegyzésével, a munkafázis pontos megnevezésének, időtartamának, a zajkeltés módjának megadásával.

(3) A hozzájárulás csak indokolt esetben, és az illetékes elsőfokú építésügyi hatóság véleményezése alapján adható ki. **Az építésügyi hatósági véleményt – azokban az esetekben amikor az építési ügyben a területileg illetékes hatóság járt el – a környezetvédelmi hatóság hivatalból köteles beszerezni.**

(4) A hozzájárulást - illetve annak megtagadását is - helyszíni építési napló bejegyzéssel, vagy egyéb írásos formában rögzíteni kell.

(5) Az éjjeli - 22-06 óra között - időszakra hozzájárulás csak rendkívül indokolt esetben adható.

(6) Amennyiben hozzájárulás nélkül a 7. §(1) szerinti tilalmat megszegik, **az szabálysértésnek minősül és a kivitelezővel/a tilalom megszegőjével szemben szabálysértési eljárás kezdeményezhető. A szabálysértési bírság kiszabása nem mentesít más jogkövetkezmények alól.**

(7) Többszöri – a 7.§ (2) bekezdés a.) pont alá nem eső – hozzájárulás nélküli munkavégzés esetén az eljáró építésügyi hatóság a kivitelezőt, felelős műszaki vezetőt és/vagy az építtetőt **a zajkibocsátási határérték megállapító határozatban előírt feltétel nemteljesítése miatt eljárási bírsággal sújthatja.**

(8) A környezetvédelmi hatóság hozzájárulásának megadásával illetve megtagadásával szemben a hozzájárulás érvényességi idején belül bármikor – észrevétellel lehet élni, melyet a jegyző saját hatáskörében 2 munkanapon belül bírál el."

A meglévő épületrészek bontását megelőzően előzetes közműegyeztetést kell lefolytatni és a közművezetékek és az ahhoz tartozó berendezések bontásáról az érintett közműszolgáltatókat tájékoztatni szükséges. A bontási munka csak az épület közműhálózatról való leválasztását követően kezdhető meg.

Jelen bontási engedély az Építtetőt az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól nem mentesíti, valamint a bontási munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.

A bontási engedély a véglegessé válásának napjától számított négy évig hatályos.

Ha a bontási tevékenységet a bontási engedély hatályossága alatt – az elektronikus építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdték, akkor a bontási tevékenység az elektronikus építési napló készenlétbe helyezésének időpontjától számított hat évig folytatható.

A bontási engedély hatálya nem hosszabbítható meg.

Ez a határozat a hozzá tartozó, ÉTDR rendszer engedélyezési záradékával ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltakkal együtt hatályos.

Tárgyi építésügyi hatósági eljárás alapjául szolgáló jogviszonyban, ha a polgári jog szabályai szerint az építtető helyébe (jogelőd) az eljárás folyamán vagy annak végleges lezárását követően jogutód lép, akkor a jogelőd vagy a jogutód kérelmére az építésügyi hatóság dönt a jogutódlásról. Az Építtető jogutódja e döntés meghozatalát követően felhasználhatja az építésügyi hatósági engedélyt.

Az Építtető – a bontási engedély köteles munkák kivételével – csak a végleges bontási engedély és az ahhoz tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció birtokában és annak megfelelően, az engedély hatályának időtartama alatt végezhet építési (bontási) tevékenységet.

Az Építtető felel:

- az építőipari kivitelezési tevékenység megvalósításához szükséges hatósági engedélyek megszerzéséért, szerződések megkötéséért,
- az építési beruházás teljes fedezetének biztosításáért, □ a beruházás-lebonyolító kiválasztásáért,
- az engedélyezési és kivitelezési terv tervezőjének, az építési műszaki ellenőr, valamint a kivitelező kiválasztásáért,
- a végleges és végrehajtható építésügyi hatósági engedélyben és a hozzá tartozó, jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott tervdokumentáció, **valamint a kivitelezési dokumentáció meglétéért**, és az azokban foglaltak betartatásáért,
- az építési munkaterület átadásáért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért,
- azért, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg,
- **az elektronikus építési napló aktiválásáért, és ellenőrzéséért**,
- jogszabályban meghatározott esetekben személyes adatok közléséért és jogszabályban meghatározott esetekben a megjelölt adatok bejelentéséért.

A Kivitelező felel:

- az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építési napló megnyitásáért,
- az építési munkaterületen keletkezett bontási hulladék mennyiségének és fajtájának az építési naplóban való folyamatos vezetéséért,
- az építtetőtől az építési munkaterület átvételéért, az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért, és folytatásáért, az építési napló aktiválásáért és vezetéséért, kivitelezői jogosultságának meglétéért,
- az építtető által rendelkezésére bocsátott végleges és végrehajtható bontási engedélyben és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési tervekben, az ezek alapján készült kivitelezési tervekben előírtak betartásáért és betartatásáért, valamint
- az elvégzett szakmunkák eredményeként létesült szerkezetek, berendezések, építmény, építményrész rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságáért.

A felelős műszaki vezető felel:

- az építményfajtának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultságának meglétéért,
- a szakmunka irányításáért,
- az építési-szerelési munkára vonatkozó jogszabályok (szakmai és minőségi követelmények), munkavédelmi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, műemlékvédelmi, természetvédelmi, közegészségügyi és más kötelező hatósági előírások, továbbá az építésügyi hatósági (létesítési) engedélyek betartatása, azok betartásának az általa vezetett építkezésen való ellenőrzéséért,
- az építési napló vezetéséért, ellenőrzéséért és lezárásáért, ha erre a kivitelezőtől megbízást kapott, □ az azonnali intézkedést igénylő építési műszaki feladatok meghatározásáért és irányításáért,
- a kivitelezési tervektől eltérő, nem építési (létesítési) engedélyköteles kivitelezésnek az építési naplóban történő feltüntetéséért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor, az építési napló alapján külön jogszabály szerinti hulladék nyilvántartó lap kitöltéséért és az építtetőnek történő átadásáért.

Az Építtető és a Kivitelező együttesen felel azért, hogy az építésügyi hatóság által meghatározott időtartamon belül az építmény környezetéből az építőipari kivitelezési tevékenység során keletkezett építési hulladékot – a külön jogszabályban meghatározott módon – elszállíttassa, a környezet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotában átadja, a környezetben okozott károkat megszüntesse.

Felhívom Építtető figyelmét arra, hogy az engedélyezett bontási munkák kivitelezése során a következő esetekben kötelező építési műszaki ellenőrt megbízni:

- az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi,
- az építési beruházás a Kbt. hatálya alá tartozik,

- ha építtetői fedezetkezelő működik közre.

Felhívom a figyelmet arra, hogy az engedélyezett bontási munkák kivitelezője az építési munkahely kialakításának megkezdése előtt a külön jogszabályban előírtak szerinti előzetes bejelentést köteles tenni az építési munkahely szerint illetékes megyei kormányhivatal munkavédelmi felügyelőségéhez abban az esetben, ha

a) az építőipari kivitelezési tevékenység időtartama előreláthatóan meghaladja a 30 munkanapot és egyidejűleg ott több mint 20 fő munkavállaló végez munkát;

b) a tervezett munka mennyisége meghaladja az 500 embernapot.

Az építési munkahely kialakítására vonatkozó előzetes bejelentés időszerű adatait az építési munkahelyen jól láthatóan kell elhelyezni. Ha más jogszabály szintén előír ilyen kötelezettséget, akkor az azonos adatokat csak egyszer kell feltüntetni.

Az építőipari kivitelezési tevékenységet végleges és végrehajtható bontási engedély alapján, annak hatálya alatt elektronikus építési napló (a továbbiakban: e-építési napló) készenlétbe helyezését követően lehet megkezdni.

Az e-építési naplót az Országos Építésügyi Nyilvántartás (OÉNY) üzemeltetője, a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (LTK) a Dokumentációs és Információs Központ Üzemeltetési és Adatkezelési Szabályzatában foglaltak szerint, az építtető kezdeményezésére helyezi készenlétbe és ahhoz az építtető számára hozzáférést biztosít.

Felhívom az Építtetőket a következőkre:

Az építési munkaterület átadásával egyidejűleg meg kell nyitni az építési naplót – az elektronikus építési napló esetén az első elektronikus építési főnaplót – és abban az építtető által a fővállalkozó kivitelező részére a szerződés szerint átadott építési munkaterület átadás-átvételét – az időpont, a tevékenység és a munkaterület megjelölésével – rögzíteni kell.

Az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az Építtető az építési munkaterületet a szerződés szerint átadja a fővállalkozó kivitelező részére. Az alvállalkozó kivitelező részére az építési területet a megrendelő vállalkozó kivitelező adja át.

Az építési naplót naprakész állapotban kell tartani úgy, hogy minden munkavégzési napon történjen bejegyzés. Ha munkavégzés nem történik, napi jelentés nem szükséges, viszont ezt a tényt – a várható munkafolytatási nap megjelölésével – az utolsó munkavégzési napon be kell jegyezni.

Az építésügyi hatóság megszünteti az elektronikus építési napló készenlétét, ha a főnaplót az építésügyi hatósági engedély hatályossága alatt nem nyitották meg. Az építésügyi hatóság az elektronikus építési napló készenlétét haladéktalanul megszünteti, ha a helyszínen építőipari kivitelezési tevékenység végzését nem tapasztalja, és a bontási engedélyhez kötött bontási tevékenységet befejezték.

Az építésügyi hatóság a szabálytalan építési tevékenység esetén az elektronikus építési napló készenlétét nem szünteti meg, hanem építésügyi hatósági intézkedést tesz.

Az e-építési naplóba és mellékleteibe betekinthez időbeli korlátozás nélkül

- az Építtető és helyszíni képviselője az építési műszaki ellenőr vagy beruházási tanácsadó
- az építésfelügyeleti hatóság,
- az építésügyi hatóság,
- a Nemzeti Adó- és Vámhivatal építés helye szerint illetékes szerve,
- külön jogszabályban az ellenőrzésre időkorlátozás nélkül feljogosított más hatóság, a készenlétének lezárásáig,
- az ellenőrzésre jogszabályban feljogosított egyéb hatóság,
- a helyszíni ellenőrzést folytató munkavédelmi és munkaügyi hatóság,
- az építtető fedezetkezelő,
- az Építtető által – egyszer használatos belépési jelszó átadásával – betekintésre felhatalmazott, az építési beruházás megvalósításához támogatást nyújtó szervezet,

1

- az Építtető megbízása alapján a tervezői művezető.

Ha a bontási munka végzése során természeti érték, építészeti vagy régészeti emlék, illetőleg építménnyel kapcsolatos képzőművészeti alkotás kerül elő, a kivitelező köteles azt az építésügyi hatósághoz, valamint más hatáskörrel rendelkező hatósághoz haladéktalanul bejelenteni, és a lelőhelyet a hatósági intézkedés érintetlenül hagyni.

Jelen engedély a közterületen, bontási és építési tevékenység végzésére, építmény elhelyezésére nem jogosít. **Építtető köteles** a bontási tevékenységgel érintett ingatlan előtti közút, illetve az ingatlan körüli járdák, járdaszegélyek, lépcsők, korlátok stb. helyreállításáról gondoskodni – amennyiben a bontás alatt károsodott – legkésőbb a meglévő épület teljes elbontásáig.

Építtető köteles megakadályozni, hogy az építkezésen dolgozó járművek a közutat beszennyezzék, és amennyiben az mégis megtörténne, köteles intézkedni a közút megtisztítására.

Közterületen bontási anyag csak külön engedély (megállapodás) alapján tárolható.

Az elektronikus iratbetekintés módja:

Az elektronikus mappa gazdája az eljáró építésügyi hatóság, amely mappához és tartalmához csak a külön jogszabályban meghatározott előírások szerint biztosít betekintést.

Az ügyfél az eljárás bármely szakaszában és annak befejezését követően is betekinthez az eljárás során keletkezett iratokba.

Nem lehet betekinteni a döntés tervezetébe.

Nem ismerhető meg az olyan irat vagy az irat olyan része, amelyből következtetés vonható le valamely védett adatra vagy olyan személyes adatra, amely megismerésének törvényben meghatározott feltételei nem állnak fenn, kivéve, ha az adat - ide nem értve a minősített adatot - megismerésének hiánya megakadályozná az iratbetekintésre jogosultat az e törvényben biztosított jogai gyakorlásában.

Az iratbetekintés során az arra jogosult másolatot, kivonatot készíthet vagy - kormányrendeletben meghatározott költségtérítés ellenében - másolatot kérhet, amelyet a hatóság kérelemre hitelesít.

Az ügyfél az eljárás során bármikor nyilatkozatot, észrevételt tehet.

Jogorvoslatról szóló tájékoztatás:

Döntésem ellen fellebbezésnek helye nincs, az a közléssel végleges.

A döntés ellen az ügyfelek jogsérelemre hivatkozással közigazgatási pert indíthatnak, döntésem közlésétől számított 30 napon belül.

A perben a jogi képviselőt kötelező.

A keresetlevél a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló törvény alapján nyújtható be BFKH-hoz, a Fővárosi Törvényszéknek (1055 Budapest, Markó utca 27. szám) címezve.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet e-Papír szolgáltatás (<https://epapir.gov.hu/>) igénybevételével nyújthatja be a keresetlevelet.

A perben a beadványok benyújtása és a hivatalos iratok kézbesítése elektronikus úton történik.

A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására nincs halasztó hatálya.

Akinek jogát, jogos érdekét a közigazgatási tevékenység vagy az azzal előidézett helyzet fenntartása sérti, a közvetlenül fenyegető hátrány elhárítása, a vitássá tett jogviszony ideiglenes rendezése, illetve a jogvitára okot adó állapot változatlan fenntartása érdekében a bíróságtól az eljárás során bármikor azonnali jogvédelmet kérhet.

Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése, a halasztó hatály feloldása, ideiglenes intézkedés, illetve előzetes bizonyítás elrendelése. A bíróság elrendelheti annak részleges vagy

teljes halasztó hatályát. A halasztó hatály elrendelés e esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható, és egyéb módon sem hatályosulhat.

A végrehajtás a kérelemnek a végrehajtást fogantatosító szerv tudomására jutásától annak elbírálásáig, de legkésőbb az elbírálásra nyitva álló határidő elteltéig nem fogantatosítható, kivéve, ha a közigazgatási szerv a cselekményét azonnal végrehajthatónak nyilvánította. A tudomásszerzésig fogantatosított végrehajtási cselekmények a bíróság eltérő rendelkezésének hiányában hatályban maradnak.

Ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz. Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben, az alperes a védíratban kérheti. Tárgyalás tartása a perbelépési kérelemben, illetve a perbevonásától vagy a perbeállításától számított tizenöt napon belül is kérhető. A tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

Perbeállítás csak a keresetlevélben, a védíratban, illetve a perbelépés bejelentésével egyidejűleg kérhető. A perbelépést a perbelépés lehetőségéről való bírósági értesít és 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 bírósági eljárásért az illetéktörvényben megállapított illetéket kell fizet ni. Nem kötelezhető illeték fizetésére az, aki a külön jogszabály szerint költségmentességet, vagy e törvény szerint illetékmentességet élvez.

A közigazgatási bírósági eljárásban a feleket illetékfeljegyzési jog illeti meg, a fél mentesül a bírósági illeték előzetes megfizetése alól. Az illetéket az a fél fizeti meg, akit a bíróság eljárásában erre kötelez.

A keresetlevél előterjesztésére nyitva álló időben, a vonatkozó iratanyag **BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Pesti Építésügyi Osztályán** (1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53-55.), ügyfélfogadási időben (hétfőn: 13⁰⁰ órától – 16⁰⁰ óráig, szerdán: 8⁰⁰ órától - 16⁰⁰ óráig,) megtekinthető.

Eljárásom során egyéb eljárási költséget nem állapítottam meg.

I N D O K O L Á S

Építető az ÉTDR rendszerben 2025. szeptember 05-én a tárgyi ingatlanon meglévő lakóépületek elbontására vonatkozóan bontási engedély iránti kérelmet terjesztett elő.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló **2016. évi CL. törvény** (a továbbiakban **Ákr.**) **37. § [A kérelem előterjesztése] (2)** bekezdése szerint:

„37. § (2) Az eljárás a kérelemnek az eljáró hatósághoz történő megérkezésének időpontjában indul.”

A magyar építészetéről szóló **2023. évi C. törvény** (a továbbiakban: **Méptv.**) **164. § (1)** bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„164. § [Hatósági eljárási szabályok]

(1) A kérelemre indult építésügyi hatósági eljárásban az ügyintézési határidő a kérelemnek vagy a bejelentésnek a hatósághoz történő beérkezését követő első munkanapon kezdődik.”

A **BFKH** előtt a tárgyi építésügyi hatósági engedélyezési eljárás az **Ákr. 37. § (2)** és a **Méptv. 164. § (1)** bekezdése alapján az eljárás **2025. szeptember 05-én** indult, az ügyintézési határidőt **2025. év szeptember hónap 8. napjától** kell számítani.

A kérelmet és mellékleteit megvizsgálva, a bontási engedély iránti kérelem benyújtásakor hatályos jogszabályi előírásokban foglaltakra figyelemmel a következőket állapítottam meg:

A **Méptv. 162. § [Az építésügyi hatósági eljárások típusai] (1)** bekezdése szerint építési tevékenység megkezdéséhez és folytatásához jogszabályban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság engedélye vagy tudomásulvétele szükséges.

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló **281/2024. (IX.30.) Korm.rendelet** (a továbbiakban: **281/2024.R.**) **45.§ (1)** bekezdés c) pontja szerint:

„45. § (1) Bontási engedély alapján végezhető

a) a műemléket érintő bontási tevékenység,

b) a helyi építészeti örökségvédelemmel érintett építmény, építményrész bontása, valamint

c) a zárt sorúan vagy ikresen épített építmény esetén az építmény, építményrész bontása, ha annak fala vagy alapozása a szomszédos épülettel határos.

Tekintettel arra, hogy a meglévő (pince+fsz.+tetőtér) szintszámú épületek zárt sorú beépítésűek, a szomszédos épülettel határosak, így a tervezett bontási tevékenység bontási engedély alapján végezhető.

A **281/2024. R. 6. § (1)** bekezdése és az **(5)** bekezdés a) - b) pontja, valamint a **46. § (1)** bekezdés a) pontja szerint a bontási engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság köteles helyszíni szemlét tartani, valamint az építésügyi hatósági döntés meghozatalához szükséges tényállás tisztázásának keretében az építési tevékenység helyszínén, annak környezetében vizsgálja a döntés meghozatalának feltételeit.

A BFKH illetékes építésügyi szakügyintézői **2025. október 02. napján a tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartottak**, ahol megállapították és jegyzőkönyvben rögzítették, hogy a bontási tevékenységet nem kezdték meg, a tervek a valóságnak megfelelnek. A szomszédok a kiértékelés ellenére nem jelentek meg..

A helyszíni szemléről készült jegyzőkönyv, valamint a helyszínen készült fotók az ÉTDR rendszerbe feltöltésre kerültek.

A **281/2024.R. 46. § (1)** bekezdése rögzíti, hogy az építésügyi hatóságnak a bontási engedély iránti kérelem elbírálása során miről kell meggyőződnie.

Az engedélyezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció a **281/2024.R. 1. számú mellékletében** rögzített tartalmi követelményeknek megfelel.

A **281/2024.R. 46. § (1)** bekezdés g) pontja előírtak figyelembevételével a tervező jogosultsága a Magyar Építész Kamara elektronikus névjegyzékében közvetlenül ellenőrzésre került, amely szerint a kérelem mellékleteként benyújtott terveken a tervezőként megjelölt személy jogosult a kérelemben megjelölt bontási tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre, és összeférhetetlenség nem áll-e fenn.

Az építésügyi hatóság az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokban az **Ákr. 55. § (1)** bekezdése és a **281/2024. R. 13. § (1)** bekezdése, valamint az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló **531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet** (a továbbiakban **531/2017. R.**) **1. § (1)** bekezdése és az **1. melléklet 4. táblázata** alapján szakhatósági állásfoglalást igénylő kérdésekben csak az érdekelt szakhatóság hozzájárulásának figyelembevételével rendelkezhet.

A tárgyi ügyben az **531/2017. R. 1. § (1)** bekezdése és az **1. melléklet 4. táblázata** alapján szakhatósági állásfoglalást igénylő szakkérdések vizsgálatának jogszabályi feltételei nem állnak fenn.

A **281/2024. R. 15. § (1)** bekezdése az alábbiak szerint szabályoz:

„15. § (1) Az építésügyi hatóság az engedélyezési eljárásban – az adott eljárásra vonatkozó különös szabályokban meghatározott szempontok mellett – a 3. mellékletben meghatározott feltételek fennállása esetén vizsgálja az ott megjelölt szakkérdést.”

A **281/2024. R. 3. melléklete** szerint jelen engedélyezési eljárásban a szakkérdések vizsgálatának jogszabályi feltételei fennállnak.

Környezetvédelmi szempontból vizsgált szakkérdések indokolása:

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

Budapest VIII. kerületi belterületi ingatlan országos jelentőségű, egyedi jogszabály által kijelölt védett természeti területet, és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve természeti értéket 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 földrészekről* 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.

A földtani közeg védelmére vonatkozó követelmények való megfelelés kérdése.

A tervezett tevékenység a felszín alatti vizek védelméről szóló kormányrendelet szerinti szennyező anyag elhelyezésével, a földtani közegbe történő közvetlen bevezetésével, a felszín alatti vízbe történő közvetett bevezetésével, a felszín alatti vízbe történő közvetlen bevezetésével nem jár, a felszíni vizekbe, illetve azok medrébe vízszennyezést okozó anyag juttatásával nem jár.

Az építménybe tervezett tevékenység megfelel-e az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegővédelmi követelményeknek és előírásoknak.

A *levegő védelméről* szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet] 26. § (1) bekezdése alapján, a **„Diffúz forrás üzemeltetése során a levegővédelmi követelményeket érvényesíteni kell.”**

A bontási munkák során diffúz porszennyezés következhet be, így a diffúz forrásra vonatkozó levegővédelmi követelményeket az építetőnek teljesíteni kell a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 26. § (2) bekezdése értelmében.

A bontási tevékenység során keletkező bontási 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.

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

Zaj- és rezgésvédelmi ügyekben a hatósági jogkört a *környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet] 4. §-a szabályozza.

A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése szerint a „Zaj- és rezgésvédelmi ügyekben az elsőfokú hatósági jogkört a – (3)-(4) bekezdésekben foglalt kivételekkel a települési önkormányzat jegyzője, a főváros esetében a kerületi önkormányzat jegyzője gyakorolja...” az 1. számú mellékletben felsorolt esetekben.

Az építési tevékenység a gazdasági tevékenységek statisztikai osztályozását alapul véve a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 1. számú mellékletének felsorolásában szerepel: **„43 speciális szaképítés”**.

Fentiek alapján tárgyi bontási engedélyezési eljárás során, Környezetvédelmi Hatóság a bontási munkák során keletkező zajterhelés kapcsán nem rendelkezik hatósági jogkörrel, a zaj- és rezgésvédelmi szakkérdés vizsgálat feltételei nem állnak fenn.

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 feltételezhetők-e.

A tervezett tevékenység nem tartozik a 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 3. melléklet 17. pontja „A” oszlopában felsoroltak alá.

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

Bontási engedélyezési eljárás során hulladék kezelésével kapcsolatos létesítmény bontása esetén vizsgálandó hulladékgazdálkodási szakkérdés.

Környezetvédelmi Hatóság **hatósági jogkörében vizsgálhatja** a bontási tevékenység során keletkező bontási hulladékok jogszabályok szerinti kezelését, elhelyezését.

A felelős műszaki vezetőnek az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet] 13. § (3) bekezdés n) pontja alapján értesítenie kell a Környezetvédelmi Hatóságot arról, hogy a munkaterületen keletkezett bontási hulladék mennyisége eléri 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] 1. sz. mellékletében előírt mennyiségi küszöbértéket.

A 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 5. számú melléklet alapján elkészített **bontási hulladék nyilvántartó lapot, valamint a hulladék kezelését igazoló dokumentumokat a tevékenység befejezését követően** küszöbérték feletti hulladék mennyiség esetén a Környezetvédelmi Hatósághoz **be kell nyújtani.**

A keletkező veszélyes hulladékok kezelésénél a *veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól* szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani.

Veszélyes hulladék keletkezés esetén az „SZ” kísérőjegyeket be kell nyújtani.

A keletkező hulladékokat azonosító kód szerint be kell sorolni a *hulladékjegyzékről* szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet 2. melléklete szerint.

A keletkező hulladékokat az adott hulladékfajtára érvényes hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező kezelőnek adható át (hasznosításra, ártalmatlanításra).

A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény 4. §-ában foglaltaknak megfelelően a tevékenységet úgy kell megtervezni és végezni, hogy az a környezetet a lehető legkisebb mértékben érintse, vagy a környezet terhelése és igénybevétele csökkenjen, ne okozzon környezetveszélyeztetést vagy környezetszennyezést, biztosítsa a hulladékképződés megelőzését, a képződő hulladék mennyiségének és veszélyességének csökkentését, a **hulladék hasznosítását, továbbá környezetkímélő ártalmatlanítását.**

A keletkezett hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettséget a *hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről* szóló 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet előírásai szerint be kell tartani.

A diffúz levegőterhelés megelőzésére/mérséklésére vonatkozóan a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 26. § (2) és 28. § (2) bekezdésében foglaltakat be kell tartani.

A 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM rendelet 10. § (1) bekezdése szerint: „Az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően az építtető köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet szerinti építési hulladék nyilvántartó lapot, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet szerinti bontási hulladék nyilvántartó lapot.”

A 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM rendelet 10. § (3) bekezdése szerint: „Az (1) bekezdés szerinti bontási hulladék nyilvántartó lapot, valamint a hulladékot kezelő átvételi igazolását az építtető köteles a területileg illetékes környezetvédelmi hatóságnak benyújtani. Ennek hiányában a környezetvédelmi hatóság szabálysértési eljárást kezdeményezhet, valamint az adott területre új építési engedélyhez a külön jogszabályban meghatározott szakhatósági hozzájárulást nem adhat.”

A 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM rendelet 3. § (6) bekezdése szerint: „Amennyiben az építési és bontási hulladék mennyisége egyik csoportban sem éri el az I. számú melléklet szerinti táblázatban közölt mennyiségi küszöbértéket, az építtető mentesül a 8-11. §-ban foglalt kötelezettségek alól.”

A Méptv. 81. § (3) bekezdése kimondja, hogy építési tevékenységet végezni, telket alakítani – az e törvényben és a végrehajtására kiadott kormányrendeletekben foglaltakkal összhangban – csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad.

Az ingatlanon meglévő épület bontását jogszabály nem tiltja, illetve a tervezett bontással érintett épület a **védett építmények nyilvántartásában** (országos, fővárosi, helyi) **nem szerepel.**

A tárgyi ingatlan ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap vizsgálatát követően megállapítottam, hogy az ingatlanon álló épület tervezett bontását ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem tiltja.

A kérelem benyújtásakor a tárgyi építési területet magába foglaló területen hatályos a Budapest Főváros Közgyűlésének a **Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról** szóló **5/2015. (II.16.)** Önkormányzati rendelete (a továbbiakban **FRSZ**) és a Fővárosi Közgyűlés **50/2015. (I. 28.)** számú határozatával elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Terv (a továbbiakban: **TSZT**), valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelete a kerületi építési szabályzatról (a továbbiakban: **KÉSZ**) és annak 1. számú mellékletét képező szabályozási terv (a továbbiakban **KSZT**).

A tárgyi ingatlan az FRSZ szerint az „Ln-1:” – Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártosú, zártudvaros beépítésű lakóterület - területfelhasználási egységbe tartozik, és a KÉSZ 1. számú mellékletét képező Szabályozási tervlap szerint a Ln-1/Cs-1 jelű építési övezetbe van besorolva.

A benyújtott tervdokumentációból megállapíthatóan a tervezett bontási munka az **FRSZ** és a **KÉSZ** előírásainak megfelel, azzal a meglévő épület **tervezett bontása nem ellentétes**.

A tárgyi ingatlant az **Méptv. 85. §, 86.§ és 87. §-ában** szabályozott változtatási tilalom nem terheli.

A tervezett bontási munka a helyszíni szemlén tapasztalt figyelembevételével és a kérelem mellékleteként benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentációban foglaltak a fent leírt részletezettséggel kielégítik a vonatkozó biztonsági, környezetvédelmi, műszaki és egyéb követelményeket.

A vonatkozó jogszabályokban (**Méptv., 281/2024. R.**) foglaltaknak a **tervezett bontási tevékenység teljeskörűen megfelel**, ezért arra a bontási engedélyt a **281/2024. R. 46. §-a** alapján jelen döntésem **rendelkező részében feltüntetettek szerint megadtam**.

A határozatom **rendelkező részében** ismertetett feltételeket, figyelemfelhívásokat, kötelezéseket, általános előírásokat a következő jogszabályok rendelkezései alapján tettem:

1. Az **Építetők** által benyújtott építészeti és tartószerkezeti műszaki leírás, tartószerkezeti szakértői szakvélemény alapján.
2. A **Méptv. 181. § (1) a)** pontja, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **53/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **OTÉK**) **50. § (2) a); 47. § (8) és (9)** bekezdése.
3. Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló **191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **191/2009. R.**), valamint az **OTÉK 108. §-ban és a 109. §-ban** foglaltak alapján.
4. A **Méptv. 66. § (4)** bekezdése alapján.
5. Az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről szóló **4/2002. (II. 20.) SzCsM-EüM együttes rendelet** (a továbbiakban **4/2002. R.**) **4. számú melléklet III. fejezet 11. pontjának 11.8. alpontja** szerint.
6. A kéményseprő-ipari tevékenység ellátásának szakmai szabályairól szóló **21/2016. (VI. 9.) BM rendelet 7. § (1) bekezdésének b) pont ba) alpontja** alapján.
7. Az **Méptv. 174. § (1)** bekezdése
8. A **281/2024. R. 47. § (3)** bekezdésének **g)** pontja alapján;
9. A foglalkozási eredetű rákkeltő anyagok elleni védekezésről és az általuk okozott egészségkárosodások megelőzéséről szóló **26/2000. (IX. 30.) EüM rendelet**, és az azbeszttel kapcsolatos kockázatoknak kitett munkavállalók védelméről szóló **12/2006. (III. 23.) EüM rendelet** előírásai alapján.

Továbbá:

- az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló **45/2004 (VII. 26.) BM-KvVm együttes rendelet**,
- **4/2002. R.** figyelembevételével;
- a **Méptv. és a 281/2024. R.**;

- 191/2009. R.

- a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 12. §-ában a 13. § (1) bekezdésének a) és b) pontjai alapján,
- a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 5. § (1) bekezdése, valamint a 7. §-a alapján.

E döntés rendelkező részében tájékoztatást adtam a Méptv. 163. §-a szerint arról, hogy az építésügyi hatóság engedélye nem mentesíti az Építetőt az építési tevékenység megkezdéséhez szükséges más hatósági engedély, nyilatkozat vagy hozzájárulás megszerzésének, vagy a tevékenység végzéséhez szükséges bejelentés megtételének kötelezettsége alól, valamint az építésügyi hatóság döntése az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.

Határozatom rendelkező részében az engedély feltételeinek figyelmen kívül hagyása esetére az építésrendészeti eljárást az alábbi jogszabályhelyek alapján helyeztem kilátásba:

A Méptv. 176. § (1) bekezdése az alábbiak szerint szabályoz:

„176. § [Szabálytalan tevékenység]

(1) Szabálytalan a

a) jogszerűtlenül,

b) jogosulatlanul vagy

c) szakszerűtlenül

megkezdett és végzett tevékenység.”

A Méptv. 176. § (2) bekezdés b) pontja értelmében jogszerűtlen az építési tevékenység, ha a jogszabály alapján hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési vagy bontási tevékenységet az engedélytől vagy egyszerű bejelentéstől kormányrendeletben meghatározott tűrési határt meghaladó eltéréssel végzik.

A tárgyi építésügyi hatósági eljárásban az ügyfélkört a következők alapján állapítottam meg:

A 281/2024. R. 5. § (1)-(3) bekezdései a következőképpen rendelkeznek:

„5. § (1) Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban, valamint az egyszerű bejelentési eljárásban külön vizsgálat nélkül ügyfélnek minősül

a) az építetű és az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa, valamint

b) az építési tevékenységgel érintett telekhez, építményhez zártan vagy ikresen csatlakozó épület tulajdonosa.

(2) Az építésügyi hatósági eljárásokban minden esetben vizsgálni kell az ügyféli jogállását annak, akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

(3) Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban, valamint az egyszerű bejelentési eljárásban – kivéve, ha az építetű vagy az építési tevékenységgel érintett telek tulajdonosa részben vagy egészben az állam vagy valamely önkormányzat – az (1) és (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően kizárólag az építési tevékenységgel érintett telekkel közös határvonalú, közterületnek nem minősülő telek tulajdonosa, hasznélvezője lehet ügyfél”

A fent idézett jogszabályi hivatkozások és tényállás figyelembevételével, valamint az Ákr. 10. §-ban meghatározottak alapján, figyelembe véve a bontási engedély iránti kérelemben feltüntetetteket, a 2025. szeptember 16-án kelt BP/ETDR-2601/8023-2/2025. számú végzésemmel értesítettem az Építetűt, a tárgyi építési tevékenységgel érintett ingatlan Tulajdonosát és a szomszédos József u. 46., József u. 50. és az Auróra u. 34. ingatlanok tulajdonosait, amellyel egyben jelen eljárásban meghatároztam az ügyfélkört.

Határozatomat a fenti jogszabályok, valamint az Ákr. 80. § (1) bekezdése és 81. § (1) bekezdése alapján hoztam meg.

Az illetékekről szóló **1990. évi XCIII. törvény** (a továbbiakban **Itv.**) **28. § (1)** bekezdése alapján az **építésügyi hatósági eljárásért eljárási illetéket nem kell fizetni.**

Eljárásom során egyéb eljárási költség nem merült fel, annak viseléséről az **Ákr. 129. § (1), (2)** bekezdéseiben foglaltak figyelembevételével rendelkeznem nem kellett.

A döntésem ellen az önálló jogorvoslatot az **Ákr. 112. § [A jogorvoslathoz való jog] (1)** bekezdése alapján biztosítottam, amely szerint:

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

A döntésem elleni fellebbezés lehetősége az **Ákr. 116. § (1)** bekezdése, valamint **(2)** bekezdésének **a)** pontja alapján az alábbiak szerint kizárt:

„116. § (1) Az ügyfél, vagy akire a döntés rendelkezést tartalmaz, az elsőfokú döntés ellen akkor fellebbezhet, ha azt törvény kifejezetten megengedi.”

(2) Fellebbezésnek van helye, ha a határozatot

a) - a képviselő testület kivételével - helyi önkormányzat szerve, ... hozta”

A döntésem elleni közigazgatási per megindításának lehetőségét az **Ákr. 82. § (1)** bekezdése és **114. § (1)** bekezdése biztosítja, miszerint:

„82. § (1) A hatóság döntése végleges, ha azt a hatóság már - az e törvényben meghatározott kivételekkel - nem változtathatja meg. A véglegesség a döntés közlésével áll be.”

„114. § (1) Az ügyfél - az önálló jogorvoslattal nem támadható végzések kivételével - a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási pert indíthat. Fellebbezéssel támadható döntés esetén közigazgatási per akkor indítható, ha az arra jogosultak valamelyike fellebbezett és a fellebbezést elbírálták.”

A jogorvoslatra vonatkozó tájékoztatásom a közigazgatási perrendtartásról szóló **2017. évi I. törvény** (a továbbiakban: **Kptv.**) **39. §**-ában, a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló **2023. évi CIII. törvény (Dáptv.) 19. §**-ában foglaltakon alapul.

A kereseti kérelemben foglalható azonnali jogvédelemre, halasztó hatály kizárására irányuló kérelemre vonatkozó tájékoztatásom a **Kptv. 50. § (1) és (2)** bekezdésében, a halasztó hatály elrendelésével kapcsolatos tájékoztatásom az **52. § (1) és (2)** bekezdésében foglaltakon alapul.

A bírósági tárgyalás tartására, illetőleg mellőzésére vonatkozó tájékoztatásom a **Kptv. 77. § (1) és (2)** bekezdésében, az illetékre, illetékfeljegyzési jogra vonatkozó tájékoztatásom az **Itv. 56. § (1)**, valamint a **62. § (1)** bekezdés **h)** pontjában foglaltakon alapul.

A kereset előterjesztésére nyitva álló határidőről a **Kptv. 39. § (1)** bekezdése alapján adtam tájékoztatást.

A **281/2024. R. 10. § (1) és (2)** bekezdései alapján:

„10. § (1) Ha törvény vagy kormányrendelet az építésügyi hatósági eljárás tekintetében eltérően nem rendelkezik, az ügyintézési határidő – a hatósági ellenőrzés, a (2) és (3) bekezdésben foglaltak, valamint a 22. §-ban meghatározott eljárás kivételével – huszonöt nap.

(2) Ha az eljárás során szakkérdést szükséges vizsgálni és jogszabály az építésügyi hatósági eljárás tekintetében eltérően nem rendelkezik, az ügyintézési határidő harmincöt nap.”

A tárgyi ügyben szükséges szakkérdést vizsgálni, ezért az **ügyintézési határidő 35 nap.**

Az **Ákr. 50. § (5)** bekezdése szerint:

„50. § (5) Az ügyintézési határidőbe nem számít be

a) az eljárás felfüggesztésének, szünetelésének és

b) az ügyfél mulasztásának vagy késedelmének időtartama.

Hiányosan benyújtott kérelem esetén, amikor az ügyfél nem terjeszti elő a jogszabályban rögzített teljes tartalmú kérelmet, illetve az ő magatartása miatt nem tud folyni az eljárás a normál ügymenetben, akkor az ügyfél mulaszt.

Az Ákr. ügyintézési határidőkre vonatkozó szabályozási szellemisége arra az egyszerű alaptételre épül, hogy az eljárási cselekményre vonatkozó időtartam azon eljárási szereplő szempontjából számítandó, akinél a cselekvési kötelezettség fenn áll. Az ügyfél oldalán keletkező cselekvési kötelezettség a hatóság számára nem róható fel, tehát az ügyintézési határidőbe nem számítható bele.

Fentiekre tekintettel, az Ákr. 50. § (5) bekezdés b) pontja alapján, amikor hiánypótlás kibocsátására kerül sor a jelenleg hatályos szabályozás szerint valamennyi esetben a hiánypótlás közlésétől annak teljesítéséig terjedő időtartam nem számít bele a hatóság ügyintézési határidejébe.

Eljárásom során egyéb eljárási költség nem merült fel, annak viseléséről az Ákr. 129. § (1) bekezdése szerinti viseléséről rendelkezniem nem kellett.

BFKH döntési hatásköre és illetékessége az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontján, az építésügyi hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 237/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet 1. §-án, valamint a kormányzati igazgatásról szóló 2018. évi CXXV. törvény 39. § (1) bekezdésén, illetve a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén, és a 31. § a) pontján alapul.

Budapest, 2025. október 29.

dr. Sára Botond
főispán megbízásából:

Geszler Szilvia
ügyintéző

A BP/ETDR-2601/8023-6/2025 számú határozatról értesül:

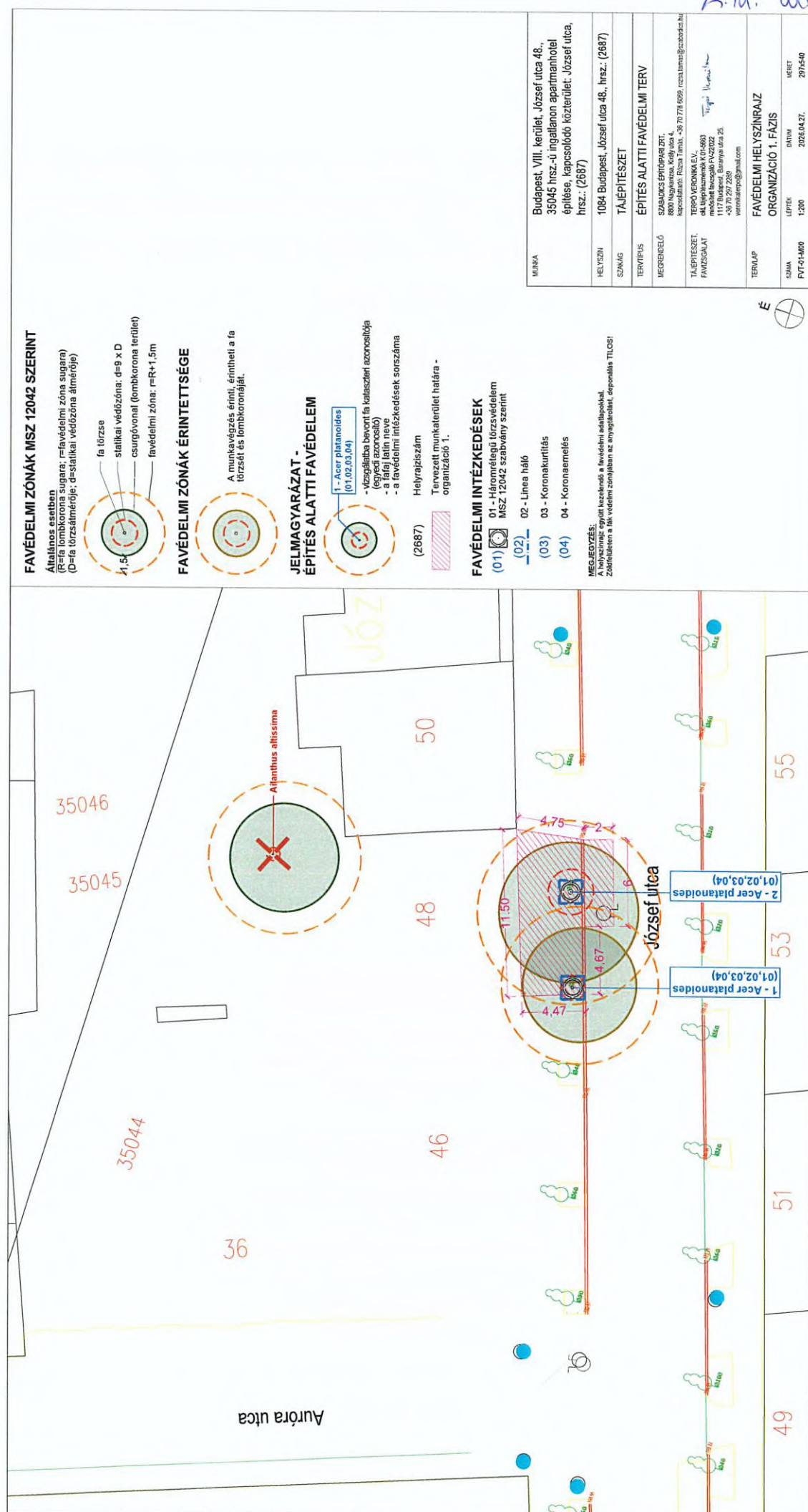
- | | |
|--|------------------|
| 1. Építtető a meghatalmazottja (Gál Ádám) útján | ÉTDR |
| 2. Azzurre Hotel Kft., mint a tárgyi ingatlan Tulajdonosa | 25156098#Cégkapu |
| 3. ELMŰ HÁLÓZATI Kft. vezetékJog | 13804983#Cégkapu |
| 4. Mago-Ház Kft.,
mint a 1084 Budapest, József u. 46. Társasház közös képvisellete | 32658169#Cégkapu |
| 5. mint a 1084 Budapest, tulajdonosa | 1097 Budapest, |
| 6. SZIKLA 90 Építőipari Kivitelezési és Komplex Szolgáltató Kft.,
mint a 1084 Budapest, Auróra u. 34. tulajdonosa | 10489213#Cégkapu |

Véglegessé válás után:

- | | |
|--|------|
| 1. Építtető a meghatalmazottja (Gál Ádám) útján | ÉTDR |
| 2. Pest Vármegyei Kormányhivatal (környezetvédelem, természetvédelem, hulladékgazdálkodás) | ÉTDR |
| 3. Pest Vármegyei Kormányhivatal (vízügy, vízvédelem) | ÉTDR |

1. sz. melléklet

L. M. Melleklet



MUNKÁ	Budapest, VIII. kerület, József utca 48., 35045 hrsz.-ú ingatlanon apartmanhotel építése, kapcsolódó közterület, József utca, hrsz.: (2687)
HELYSZÍN	1084 Budapest, József utca 48., hrsz.: (2687)
SZAKÁG	TAJÉPÍTÉSZET
TERVÍFUS	ÉPÍTÉS ALATTI FAVÉDELMI TERV
MEGERŐSÍTŐ	SZABADKÉP ÉPÍTŐIPARI ZRT. 1084 Budapest, József utca 48., hrsz.: (2687) Készítette: Bácsa Tamás, *59 778 6929, mcsz@bacsatam.hu
TAJÉPÍTÉSZET	TERVŐZŐKORONA E.V. 1117 Budapest, Bányász utca 25. Készítette: Bányász utca 25. Készítette: Bányász utca 25. Készítette: Bányász utca 25.
TERVÍFUS	FAVÉDELMI HELYSZÍNRAJZ
ORGANIZÁCIÓ 1. FÁZIS	ORGANIZÁCIÓ 1. FÁZIS
SKALA	1:200
LEÍRÁS	2026.04.27.
VERZIÓ	2026.04.27.
VERZIÓ	2026.04.27.

**BUDAPEST, VIII. KERÜLET, JÓZSEF UTCA 48., 35045 HRSZ.-Ú
INGATLANON MEGVALÓSULÓ APARTMANHOTEL ÉPÍTÉSE,
KAPCSOLÓDÓ KÖZTERÜLET: JÓZSEF UTCA, HRSZ.: (2687)**

KIVITELI TERV

ÉPÍTÉS ALATTI FAVÉDELMI TERV

TERV- ÉS IRATJEGYZÉK

FVT-I-01-M00

MEGRENDELŐ, KIVITELEZŐ
SZABADICS ÉPÍTŐIPARI ZRT.
8800 Nagykánizsa, Király u. 4.
Területi főmérnök: Rózsa Tamás

FAVIZSGÁLAT, FAVÉDELMI TERVEZÉS
TERPÓ VERONIKA e.v.
okl. tájépítésmérnök K 01-5663
faápoló és favizsgáló szakmérnök
minősített favizsgáló FV-22/022
1117 Budapest, Baranyai u. 25.
@gmail.com

2026. ÁPRILIS

TERV- ÉS IRATJEGYZÉK

IRATOK

FVT-I-01-M00	Terv- és iratjegyzék
FVT-I-02-M00	Tervezői nyilatkozat
FVT-I-03-M00	Műszaki leírás
FVT-I-04-M00	Vizuális favizsgálati szakvélemény
FVT-I-05-M00	Vizuális favizsgálati adatlapok és építés alatti favédelmi adatlapok
FVT-I-06-M00	Táblázat a favédelmi intézkedésekről
FVT-I-07-M00	Árazatlan költségvetési kiírás

TERV

FVT-01-M00	Favédelmi helyszínrajz, organizáció 1. fázis	M=1:200
------------	--	---------

Tervezői nyilatkozat

Iratszám: **FVT-I-02-M00**

Tervezett építési tevékenység:

Budapest, VIII. ker., József utca 48., 35045 hrsz.-ú ingatlanon apartmanhotel
építése
KIVITELI TERV
ÉPÍTÉS ALATTI FAVÉDELMI TERV

Tervezett építési tevékenységgel érintett telek címe, helyrajzi száma:

Budapest, VIII. ker., József utca 48., hrsz.: 35045
Favizsgálattal és favédelmi tervezéssel érintett közterület: József u., hrsz.: (2687)

Építető neve, címe:

Azzurre Hotel Kft., 1083 Budapest, Práter u. 6-8., C lépcsőház, fsz. 002. ajtó
YZ Retail Kft., 1084 Budapest, Bacsó Béla u. 17-23., fsz. 4.

A tervező neve, elérhetősége, tervezési jogosultságának száma:

Terpó Veronika
cím: 1117 Budapest, Baranyai u. 25., 6./1.
telefonszám: +
e-mail cím: @gmail.com
tervezési jogosultság száma: K 01-5663

Mint tárgyi munka felelős tervezője nyilatkozom:

- A tárgyban szereplő a tervdokumentáció készítése során a 253/1997. évi (XII. 20.) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben, 280/2024. (IX. 30.) kormányrendeletben és a 282/2024. (IX. 30.) kormányrendeletben foglaltakat, valamint a területre érvényes rendezési tervben foglaltakat betartottam,
- a tervezett építészeti-műszaki megoldások megfelelnek az összes érvényben lévő jogszabálynak, szabványnak, környezetvédelmi előírásnak, hatósági előírásnak,
- a tervdokumentáció az MSZ 12042:2023 Fák védelme építési területeken c. szabvány szerint készült,
- a tárgyi műszaki tervdokumentáció elkészítéséhez szükséges tervezői jogosultsággal rendelkezem.

Budapest, 2026.04.27.

Tájépítész tervező:



Terpó Veronika
okleveles tájépítésszámőrök
K 01-5663

**BUDAPEST, VIII. KERÜLET, JÓZSEF UTCA 48., 35045 HRSZ.-Ú
INGATLANON APARTMANHOTEL ÉPÍTÉSE,
KAPCSOLÓDÓ KÖZTERÜLET: JÓZSEF UTCA, HRSZ.: (2687)**

KIVITELI TERV

ÉPÍTÉS ALATTI FAVÉDELMI TERV

MŰSZAKI LEÍRÁS

FVT-I-03-M00

MEGRENDELŐ, KIVITELEZŐ
SZABADICS ÉPÍTŐIPARI ZRT.
8800 Nagykanizsa, Király u. 4.
Területi főmérnök: Rózsa Tamás

FAVIZSGÁLAT, FAVÉDELMI TERVEZÉS

TERPÓ VERONIKA e.v.
okl. tájépítésmérnök K 01-5663
faápoló és favizsgáló szakmérnök
minősített favizsgáló FV-22/022
1117 Budapest, Baranyai u. 25.
@gmail.com

2026. ÁPRILIS

TARTALOMJEGYZÉK

1 ELŐZMÉNYEK, ALAPADATOK.....	3
1.1 Előzmények.....	3
1.2 Elhelyezkedés.....	3
1.3 Tulajdonosi viszonyok.....	3
1.4 Favédelmi terv hatálya.....	3
1.5 Alapadatok.....	3
1.6 Tervezési terület jellemzése.....	4
1.7 Érintett fák meghatározása.....	4
2 A BONTÁSI TEVÉKENYSÉG ISMERTETÉSE.....	4
2.1 Organizációs és technológiai leírás.....	4
3 FAVIZSGÁLAT.....	5
3.1 Favizsgálati adatlapok tartalma.....	5
3.2 Intézkedések.....	5
4 BONTÁSI ÉS ÉPÍTÉS ALATTI FAVÉDELEM.....	6
4.1 Általános óvintézkedések a fák környezetében történő munkavégzéskor.....	6
4.2 Favédelmi adatlap.....	6
4.3 Favédelmi zónák vizsgálata.....	7
4.4 A favédelmi zónák érintettsége.....	7
4.5 A fát veszélyeztető hatások.....	7
5 BONTÁS ÉS ÉPÍTÉS ALATTI FAVÉDELMI INTÉZKEDÉSEK.....	8
5.1 Háromrétegű törzsvédelem MSZ 12042 szabvány szerint.....	8
5.2 Linea háló kihelyezése.....	8
5.3 Koronakurtítás.....	8
5.4 Koronaemelés.....	8
6 TARTALÉKKERET KÉPZÉSE.....	9
7 MUNKAKEZDÉS ELŐTT ELVÉGZENDŐ FELADATOK.....	9
8 MUNKAVÉGZÉS KÖZBEN SZÜKSÉGES FELADATOK.....	9
8.1 Ágsérülések, ágtörés.....	9
8.2 Törzssérülések.....	10
8.3 Kidöntött fa.....	10
8.4 Gyökérsérülések.....	10
8.5 Szennyezés, vegyi anyag kiömlése.....	11
9 MUNKAVÉGZÉS UTÁNI FAVÉDELMI FELADATOK.....	11
10 KÉSŐBBI DÖNTÉSHOZATALT IGÉNYLŐ INTÉZKEDÉSEK.....	11
11 MELLÉKLETEK.....	12
Szabadics Építőipari Zrt. közlése nyomán.....	12
11.1 Közterületfoglalási helyszínrajz I. ütem.....	12
11.2 Bontási műszaki leírás - D55 Építész Iroda Kft közlése nyomán.....	12
11.3 Meghatalmazás 1.....	12
11.4 Meghatalmazás 2.....	12

1 ELŐZMÉNYEK, ALAPADATOK

1.1 Előzmények

A Szabadics Group Zrt. a Budapest, VIII. kerület, József utca 48. sz. (hrsz.: 35045) alatt egy apartmanhotel felépítését tervezi, melynek kivitelezése során a munkagépek, tehergépjárművek, az utcafronti állványzat érintené a közterületen lévő fák favédelmi zónáit ezért szükségessé vált a teljeskörű vizuális favizsgálat és építés alatti favédelmi terv készítése.

Jelen tervdokumentáció az MSZ 12042:2023 Fák védelme építési területeken c. szabvány szerint készül.

1.2 Elhelyezkedés

A favédelmi tervezéssel érintett terület: Budapest, VIII. kerület, József utca 48. sz. előtti közterület, hrsz.: (2687)

1.3 Tulajdonosi viszonyok

Hrsz.: (2687) közterület, tulajdonos: Budapest VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata

1.4 Favédelmi terv hatálya

A favédelmi terv hatálya a József utca 48. sz. előtti közterületen, az utca É-i oldalán található 2 db fára terjed ki, mely a forgalomtechnikai terv 1. fáziséval van összhangban, jellemzően a bontási időszakra terjed ki.

A favédelmi terv hatálya nem terjed ki azokra az esetekre, amikor az egyeztetett organizációtól a kivitelező eltér, és ezáltal további fák válnak érintetté. Amennyiben a kivitelezés során más terület is bevonásra kerül pl. felvonulási területként, az ott található fákra is favédelmi tervet kell készítenie a kivitelezőnek!

1.5 Alapadatok

A favédelmi tervhez felhasznált alapadatok, helyszínrajzok:

- 1 geodézia (2025. december–2026. januárban készült, adatszolgáltató: Szabadics Építőipari Zrt.)
- 2 tervezett épület helyszínrajza (2025. december–2026. január, adatszolgáltató: Szabadics Építőipari Zrt.)
- 3 forgalomtechnikai terv (2025. december–2026. január, adatszolgáltató: Szabadics Építőipari Zrt.)
- 4 helyszíni bejárás, manuális adatfelvételezés (2025. december-2026. február, Terpó Veronika E.V.)

1.6 Tervezési terület jellemzése

A József utca 48. sz. előtti közterület egy ~17,0 m széles utcaszakasz, melynek É-i oldala a favédelmi tervezési terület. A D-i oldalon a járda 4,5 m széles. A parkolósáv 2,0 m széles és párhuzamos jellegű. Az úttest ~4,0 m széles, melyet É-ról is egy 2,0 m széles párhuzamos parkolósáv követ. Az É-i oldali járda 4,5 m széles. A járdában ~1,7x1,7 m méretű fahelyek vannak kialakítva, andezit nagykockakő szegéllyel. Az utca ezen szakaszán függesztett közvilágítás van.

1.7 Érintett fák meghatározása

A favédelmi tervezés során megtörtént a tervezett beruházással érintett fák minősített favizsgáló általi felmérése, melyről favizsgálati adatlapok készültek (ld. FVT-I-05-M00 Vizuális favizsgálati adatlapok és építés alatti favédelmi adatlapok). A favizsgáló által felvett adatok alapján elkészült a térképi ábrázolás is.

2 A BONTÁSI TEVÉKENYSÉG ISMERTETÉSE

A beruházás kiviteli munkáit végző cég: Szabadics Építőipari Zrt.

A beruházás tervezett kezdési ideje: 2026. június

A beruházás tervezett befejezése: 2028. május

2.1 Organizációs és technológiai leírás

D55 Építész Iroda Kft. közlése nyomán

„A tartószerkezeti leírás szerint a műveletek csak „kézi bontás” formájában végezhetőek! A bontás folyamán mindvégig gondoskodni kell az ideiglenesen megmaradó szerkezetek megfelelő kitámasztásáról!

A bontáshoz felhasználandó eszközök, segédszerkezetek:

- csákány, feszítővas, véső, balta, szekerce szeghúzóval, kalapács, ékvas, kisállvány, állványpadozat, fadúc, csúszda”

Szabadics Zrt. közlése nyomán

A bontási anyagok, építési törmelék elszállítását billences kamion végzi majd, melyhez forgó-kotró munkagépet használnak rakodásra.

Részletes technológiai leírást ld. vonatkozó szakági tervdokumentációban.

A Mellékletekben szerepel:

- Közterületfoglalási helyszínrajz I. ütem – Szabadics Zrt. közlése nyomán
- Bontási műszaki leírás – D55 Építész Iroda Kft. közlése nyomán

3 FAVIZSGÁLAT

3.1 Favizsgálati adatlapok tartalma

A fák vizsgálatát a Magyar Faápolók Egyesülete (MFE) által kidolgozott módszer szerint végeztük el, a favizsgálati jegyzőkönyvek az egyesület által meghatározott kötelező adattartalomnak megfelelően készültek.

A favizsgálati adatlapok minden megvizsgált fa esetében 1 oldal terjedelemben készültek.

A favizsgálati adatlapokon az adott fa vizuális felmérése került rögzítésre.

A vizsgálati módszer a favizsgálati szakvéleményben van ismertetve (Id. FVT-I-04-M00)

3.2 Intézkedések

A beruházás miatti érintettség okán az alábbi intézkedésre van szükség:

Megtartandó fa, favédelmi intézkedés szükséges!

A fa a beruházás során nem károsodik kritikus mértékben, de állapota és/vagy a beruházás miatti érintettsége az ápolási javaslatban meghatározott mértékű beavatkozást tesz szükségessé.

4 BONTÁSI ÉS ÉPÍTÉS ALATTI FAVÉDELEM

4.1 Általános óvintézkedések a fák környezetében történő munkavégzéskor

- A bontás és építés során minden munkatevékenységet a fák megóvását szem előtt tartva kell végezni!
- Törekedni kell arra, hogy a munkagépek mozgása és az anyagszállítás burkolt területeken történjen, a fák védelmi területei erre a célra a lehető legkisebb mértékben legyenek igénybe véve, mert az a fa sérüléseihez vezethet, valamint a talajban tömörödést és gyökérsérüléseket okozhat.
- A fák védelmi zónájában anyagtárolás, deponálás tilos!
- A zöldfelületeket és azok talaját óvni kell a vegyi szennyeződéstől, tilos a fákat, vagy a talajt káros anyagokkal például sóval, hígítószerekkel, ásványi olajokkal, savakkal, lúgokkal, festékekkel, cementtel vagy más kötőanyagokkal beszennyezni. Veszélyes anyag kiömlése esetén a lehető legrövidebb időn belül gondoskodni kell a szennyezett talaj eltávolításáról és cseréjéről vagy átmosásáról. Az atmoszféra keletkező szennyvizet össze kell gyűjteni és elszállítani. A talajmosás az értékes tápanyagokat is kimossa a földből, így a talajmosást követően a tápanyagutánpótlásról gondoskodni kell!
- A munkaárkok, munkagödrök kialakításánál a gyökérszónán belül a talaj eltávolítását kíméletes módon kell végezni, hogy az elkerülhetetlen gyökérvesztésen túl további gyökérvárosodások ne történjenek. A gyökereket szabályos metszlappal kell elvágni, valamint sebkezelővel (pl.: Biocera) kezelni, majd termőtalajjal takarni. A munka során ügyelni kell arra, hogy a gyökerek ne maradjanak hosszabb ideig szabadon, felületük ne száradjon ki, mert károsodhatnak. Ilyenkor egyedi gyökérvédelem alkalmazása szükséges.
- Mind a talajlehordás, mind a talajfeltöltés kedvezőtlenül hat a fákra. A kiemelt földet csak ideiglenesen szabad a fák környezetében hagyni, és nem szabad a talajt a fa töve körül felkupacolni, hanem azt a fatörzstől minél távolabb, a favédelmi zónát szabadon hagyva kell elhelyezni!

4.2 Favédelmi adatlap

Az adatlap tartalmazza a fa azonosításához szükséges adatokat (sorszám, fafaj latin és magyar neve, helység, kerület, utca, helyrajzi szám, famagasság, törzsmagasság, törzskerület, törzsátmérő, koronaátmérő), a favédelmi zóna érintettségét, a fát veszélyeztető hatásokat, a favédelmi intézkedéseket, a beavatkozás miatti ápolási javaslatokat (feltüntetve az egyedi kiírásokat) és az MSZ 12042 szabvány szerinti ellenőrzéseket (favédelmi terv megvalósulása, utólagos ellenőrző vizsgálat).

4.3 Favédelmi zónák vizsgálata

Minden fa estén meghatároztuk és narancssárga szaggatott vonallal a terven jelöltük a favédelmi zónát, piros szaggatott vonallal pedig a statikai védőzónát. A statikai védőzóna mérete a törzsátmérő kilencszerese.

4.4 A favédelmi zónák érintettsége

Minden fa estén meghatároztuk az építési munkák favédelmi zóna érintettségét.

- A munkavégzés érinti, érintheti a fa törzsét és lombkoronáját.

4.5 A fát veszélyeztető hatások

A szabvány szerint az alábbi veszélyeztető hatásokat kell vizsgálni az érintett fák esetén:

- 1 A talaj tömörödése
- 2 Fa mechanikai sérülése
- 3 A gyökérterület leburkolása
- 4 Földmunkák
- 5 Vegyi szennyeződés
- 6 Gyökérzet kiszáradása
- 7 Erózió
- 8 A fa árnyékolásának megszüntetése
- 9 A talajvíz szintjének csökkentése
- 10 Nedvesség, elárasztás, pangó víz
- 11 Rendkívüli hőhatás
- 12 A talaj felső 30 cm-es rétegének mechanikai károsítása

A veszélyeztető hatásokat előfordulásuk valószínűsége szerint három csoportba lettek osztva, figyelembe véve a tervezett beruházásban szereplő munkafolyamatokat.

'x' jelöli a releváns, tehát előforduló hatásokat,

'-' jelöli a nem releváns, tehát nem valószínűsíthető hatásokat, míg

'á' jelöli az általános óvintézkedések esetén nem releváns hatásokat.

A vizsgált területen található fákat a bontási fázisban a bontási, rakodási munkálatokhoz használandó munkagépek veszélyeztethetik. A tervezett bontási, rakodási munkák jellemzően a fák törzsében, lombkoronájában tehetnek kárt.

5 BONTÁS ÉS ÉPÍTÉS ALATTI FAVÉDELMI INTÉZKEDÉSEK

A fákat veszélyeztető, károsító hatások kivédésére az alábbi intézkedések szerepelnek a favédelmi adatlapokon, melyek közül az adott fánál alkalmazandók kerülnek megjelölésre.

5.1 Háromrétegű törzsvédelem MSZ 12042 szabvány szerint

A fa védelme érdekében háromrétegű törzsvédelem kiépítése szükséges a fa körül (kaloda), mely a törzs mechanikai védelmére szolgál. A törzset jutaszövettel vagy kókuszrosttal kell körbevenni, melyre rugalmas, energiaelnyelő réteg kerül (pl.: polifoam hablémez, polifoam csőhéj). Ezt kívülről 2 m magas deszkázat határolja a fa statikai védőzónájának határán. A kaloda nem helyezhető a gyökérnyakra és oly módon kell a rögzítését megoldani, hogy a fa ne sérüljön. Alacsonyabb koronaalapú fák esetében úgy célszerű megválasztani a kaloda magasságát, hogy az ágak ne sérüljenek. A deszka kalodát olyan erőre kell építeni és rögzíteni, hogy felfogja a véletlen ütközéseket elmozdulás nélkül.

5.2 Linea háló kihelyezése

A védendő terület körülhatárolása a talajtömörödés és a fásszárú növények sérüléseinek megakadályozása céljából. A Linea háló a kalodát körbevonva, a munkavégzés ideje alatt jól láthatósági célból kerül alkalmazásra. Az ábrázolt Linea háló a favédelmi zónákat, a zöldfelületet védi, és nem szolgálja a munkaterület biztonságos körülkerítését.

5.3 Koronakurtítás

Az építési területen a lombkoronát érintő munkavégzés is lesz. A tervezett épület utcafronti homlokzata mentén állványzatot fognak építeni. Ezért az érintett fák esetében biztosítani kell, hogy a korona megsértése nélkül lehessen az állványzatot felépíteni és lebontani. A koronakurtítás **minősített faápoló** bevonásával végezhető! A korona méretének csökkentésekor törekedni kell a legkisebb beavatkozásra és a természetes koronaforma megőrzésére!

5.4 Koronaemelés

Amennyiben a munkaterületen olyan fa helyezkedik el, melynek koronája belenyúlik a munkagépek által használt úrszelvénybe, ilyenkor az alsó ágak felkötözése, vagy szakszerű eltávolítása szükséges, elkerülendő a fa sérüléseit, mint az ágtörések, leszakadó ágak, kéregnyúzás stb.

A kivitelezési munkálatokhoz alkalmazandó forgó-kotró munkagép, autódaru, stb. úrszelvényének biztosítása érdekében gondoskodni kell a fák szakszerű - minősített faápoló általi - visszametszéséről.

6 TARTALÉKKERET KÉPZÉSE

A fákkal kapcsolatos intézkedések esetén a szabvány előírásai szerint vizsgáltuk a fák védelmi zónáit. Mivel előfordulhatnak olyan esetek, amikor az előírttól eltérő, komolyabb intézkedésre van szükség. Ezekre az előre nem látható esetekre szükségesnek látunk tartalékkeret képzését.

7 MUNKAKEZDÉS ELŐTT ELVÉGZENDŐ FELADATOK

Nem kezdhető meg a munka az alábbiak elvégzése előtt:

- faápolási munkák elvégzése minősített faápolóval* a vizsgálati adatlap szerint: a faápolási munkákat a favizsgálati adatlap „Ápolási javaslat” részének megfelelően kell elvégezni a terület tulajdonosának, kezelőjének, lehetőleg március 15. és november 1. között.

*minősített faápoló: a Magyar Faápolók Egyesületének (MFE) jegyzékében található szakember.

"A Magyar Faápolók Egyesületének egyik legfőbb célja, hogy a közterületi fákat hozzáértő, szakmailag jól felkészült, a legújabb technológiákat is felhasználni tudó szakemberek ápolják."

minősített faápolók jegyzéke:

<https://faapolok.hu/minositett-faapolok-jegyzeke/>

- koronakurtítások, koronaemelések: a megválasztott munkagépek munkaterületébe eső koronarészek, úrszelvénybe hajló ágak eltávolítása
- törzsvédelem: háromrétegű törzsvédelem kihelyezése a favédelmi helyszínrajz szerint
- linea háló kihelyezése a favédelmi helyszínrajz szerint
- favédelmi adatlap kihelyezése és tartós rögzítése a fa kalodájára időjárásálló módon
- **A favédelmi terv megvalósulásának ellenőrzése MSZ 12042:2023 szabvány szerint 1 alkalommal.**

8 MUNKAVÉGZÉS KÖZBEN SZÜKSÉGES FELADATOK

Munkavégzés közben felmerülő, a fás szárú növényzetet érintő problémák esetén az alábbiakban foglaltuk össze a teendőket.

A faápolással kapcsolatos munkákat minden esetben minősített faápolóval kell elvégeztetni!

8.1 Ágsérülések, ágtörés

Az ágtörés szélét ki kell egyenesíteni, és a lehető legkisebb felületű metszlapot kell létrehozni, mert a felszakadt kérget és hánCSRészeket a kambium nehezebben tudja benőni, ezáltal a sebszél gyógyulása elhúzódik. Az 5 cm átmérőnél nagyobb sebeket gombaölő hatású sebkezelős szerrel (pl. Biocera) kell lekezelni. A sérült, vagy úrszelvénybe érő ágat a

„három-vágás” (1. alávágás, 2. rávágás, 3. metszlap kialakítás) szabályát betartva kell eltávolítani, mellyel elkerülhető a kéregbehasadás. Ha az ágsérüléskor nem sérült meg az ágkéreg, akkor a metszés során sem szabad megsérteni! A metszlapot úgy kell kiképezni, hogy a lehető legkisebb felületű legyen a seb, de a víz le tudjon folyni róla. Sebtisztítás lépései:

- sebtisztítás, sebszél kialakítása
- metszlap kialakítása
- sebkezelő szer alkalmazása

8.2 Törzssérülések

Az ütés hatására lehasadt kérget minél hamarabb szakemberrel vissza kell helyezni. Ha ez nem lehetséges, akkor a sebszél ki kell egyenesíteni (a háncsot nem szabad megsérteni, ha az ütés ereje nem okozott már benne amúgy is sérülést) és ArboTape tapasszal le kell fedni a törzs sérülését. Az ArboTape tapasz alatt a fa osztódó szövete nem hal el, meg tudja kezdeni a kalluszosodást, regenerációt. Nagyobb eséllyel és rövidebb idő alatt tudja lezárni az egész sérült felületet. Alkalmazásának lépései:

- A roncsolt részeket óvatosan el kell távolítani a sebfelületről; a leszakadt kéregrészeket el kell távolítani, a felvált részeket gondosan igazítsuk és rögzítsük a helyére.
- Meg kell nedvesíteni a sebet vízzel, pl. egy kézi vízpermetező segítségével.
- Körbe kell csavarni a törzset az ArboTape sebkötözővel, és a hozzá rendszeresített ragasztószalaggal rögzíteni.

8.3 Kidöntött fa

Ha ütközés hatására a fa kitért az egyenesből, akkor a látható sérüléseken túl mindig gondolnunk kell gyökérszakadásra is! Az elszakadt gyökerek, elhalnak, és ez kedvezőtlenül hat a fa statikájára, mérlegelni kell a gyökérsérülés mértékét, és ez alapján eldönteni, hogy a fa visszaegyenesthető-e, és hogy kitérítéssel, vagy más statikai megerősítés kiépítésével megtartható-e.

Feladatlista:

- gyökérkárok felmérése
- fa visszaállítása, ha lehetséges
- a fa statikai megerősítése

8.4 Gyökérsérülések

Ha a munkaárok ásása közben gyökerek kerülnek elő, akkor „Gyökér szakszerű metszése” és a „Egyedi gyökérvédelem 5 cm-nél vastagabb gyökerekre” intézkedéseknél leírtak szerint kell eljárni.

Feladatlista:

- gyökérsérülés mértékének felmérése
- gyökerek egyedi védelme/takarása

- gyökerek szakszerű metszése
- metszlap kezelése hormontartalmú sebkezelővel
- szükség esetén koronakurtítás

8.5 Szennyezés, vegyi anyag kiömlése

Szennyező anyagok kiömlése esetén „Általános óvintézkedések a fák környezetében történő munkavégzéskor” részénél leírtak szerint kell eljárni.

Feladatlista:

- szennyezés esetén talajmosás vagy talajcsere
- talajmosást követően tápanyag-utánpótlás

9 MUNKAVÉGZÉS UTÁNI FAVÉDELMI FELADATOK

A munkavégzés, a gépek levonulása után az ideiglenes védelmi berendezéseket el kell távolítani (kaloda, linea háló). Ezt követően fel kell mérni, hogy nem maradt-e a fákon kezeletlenül sérülés. Amennyiben igen, akkor a feltárt sérüléseket szakemberrel kell kezelni.

Feladatlista:

- ideiglenes védelmi berendezések elbontása
- sérülések felmérése, szakszerű kezelése

Faállomány utólagos vizsgálata az építési tevékenység befejezése utáni 12 hónapot követő első vegetációs időszakban az MSZ 12042:2023 szabvány szerint.

10 KÉSŐBBI DÖNTÉSHOZATALT IGÉNYLŐ INTÉZKEDÉSEK

Előfordulhat, hogy a kivitelezés fázisában -előre nem ismert okokból- ki kell egészíteni, vagy felül kell bírálni a favédelmi tervet, melyek későbbi döntéshozatalt igényelnek. A felmerülő igényekről a tervezőt, szakfelügyeletet, favizsgálót tájékoztatni kell!

Terpó Veronika

tájépítész tervező:

TERPÓ VERONIKA

okl. tájépítésmérnök K 01-5663

faápoló és favizsgáló szakmérnök

minősített favizsgáló FV-22/022



11 MELLÉKLETEK

Szabadics Építőipari Zrt. közlése nyomán

11.1 Közterületfoglalási helyszínrajz I. ütem

11.2 Bontási műszaki leírás - D55 Építész Iroda Kft közlése nyomán

11.3 Meghatalmazás 1.

11.4 Meghatalmazás 2.



Jelmagyarázat:



Meglévő tábla



Tervezett tábla

Bontási műszaki leírás

**1084 Budapest, József u 48. hrsz.: 35045
alatti épület bontásához**

ÉPÍTETŐ:	DYG Construction Kft. 1083 Budapest, Práter u. 6-8. C. lház. fszt. 002.
TERVEZŐ:	D55 Építész Iroda Kft 1064 Budapest, Vörösmarty u. 64.
ÉPÍTÉSI HELYSZÍN:	Hrsz.: 35045 1084 Budapest, József u. 48.

TARTALOMJEGYZÉK:

- Címlap
- Tartalomjegyzék
- Tervjegyzék
- Műszaki leírások:
 - 1. Tartószerkezeti műszaki leírás
 - 2. Bontási műszaki leírás
 - 2.1. építmény rendeltetése, főbb és jellemző méretei
 - 2.2 Építmény anyagai és szerkezetei
 - 2.3. Csatlakozó közművek fajtája, állapota és helyzete
 - 3. Bontáshoz tervezett technológiai leírás
 - 3.1 A bontáshoz felhasználandó eszközök, segédszerkezetek,
 - 3.2 A műveletek sorrendje
 - 3.3. A közművezetékek leválasztási módja
 - 3.4 A munkavédelmi és környezetvédelmi előírások
 - 3.5 Az elbontásra kerülő szerkezetek, anyagok további sorsának meghatározása
- Fotódokumentáció (lásd a tervlapoknál)
- Tartószerkezeti szakértői véleményt különös tekintettel a szomszédos ingatlanokra és az azokon lévő építmények állagvédelmére.

TERVJEGYZÉK:

- | | | |
|---|--|-----------|
| - | JO48_A-BT_1 Bontási helyszínrajz | M = 1:250 |
| - | JO48_A-BT_2 Bontási alaprajz földszint | M = 1:200 |
| - | JO48_A-BT_3 Bontási alaprajz pince | M = 1:200 |
| - | JO48_A-BT_4 Bontási helyszínfotók | |
| - | JO48_A-BT_5 Bontási metszetek | M = 1:200 |
| - | JO48_A-BT_6 Statisztikai lap | |
| - | JO48_A-BT_7 Megszűnési adatlap | |

Műszaki leírások

1. Tartószerkezeti műszaki leírás

Tartószerkezeti műszaki leírás készült, lásd külön dokumentumban!

2. Bontási műszaki leírás

2.1 Építmény rendeltetése, főbb és jellemző méretei

A bontás helyszíne, 1084 Budapest, József u. 48. szám alatti (35045 hrsz) alatti ingatlan; az ingatlan nem áll védetség alatt. Az érintett telek az utcafronti telekhatártól a hátsó (Auróra utca 34) telekhatárig U alakban beépített. Az építmény a hátsótelek felől, a baloldali szomszéd (József utca 46) felől és részben a jobboldali szomszéd (József utca 50) felől tűzfalasan csatlakozik. Az U alak által körbe határolt udvar negyedik oldalán, a jobboldali telekhatáron, egy ~320 cm magas téglakerítés húzódik. A bontandó épület egy alapincézett földszintes lakóépület beépítettlen padlástérrel. A baloldali szomszéd (József u. 46.) alapincézett, 6 szintes épület, a jobb oldali szomszéd (József u. 50) alapincézett, 2 szintes épület. Az épület nem tartalmaz azbesztet. A bontandó lakóépület lakatlan, rossz állapotú, bontása szükséges.

Főbb, jellemző méretek (lakóépület):

alapterület: br. 312 m² (hasznos: 273 m², ép.ért: 273*600 eFt = 163.800.000 Ft)

szél.x mélys.: 11,7 m x 33,4 m – befoglaló

ereszmagasság: +4,03 m

gerincmagasság: +9,32 m

padlóvonal: +0,05 m

belmagasság: 2,89 m

Ép. ért összesen: 163.800.000 Ft

2.2 Építmény(ek) anyagai és szerkezetei

Lakóépület:

Alapozás: sávalap (feltételezhetően beton)

Határoló falak és függőleges teherhordó szerkezet: vegyes falazat (tégla, kő)

Födém: borított gerendás fafödém

Tetőszerkezet: üres fedélszék

Tetőfedés: égetett kerámia cserép

Nyílászárók: fa anyagú kapcsolt gerébtokos és egyesített szárnyú ablakok, fa ajtók

Válaszfalak: km. téglafalazat

Padló: beton, mozaik lap

Mennyezet: vakolt nád palló

2.3 Csatlakozó közművek fajtája, állapota és helyzete

A lakóépület víz-, szennyvíz-, gáz-, és elektromos csatlakozással rendelkezik.

Adatok az aktuális E-közmű térkép szerint.

Közművek bontását az épület bontás előtt kell elvégezni.

3. Bontási utasítások – technológiai leírás

3.1.A bontáshoz felhasználandó eszközök, segédszerkezetek

- csákány, feszítővas, véső, balta
- szekerce szeghúzóval
- kalapács, ékvas
- kisállvány, állványpadozat
- fadúc, csúszda

3.2.A bontási műveletek sorrendje

Az épület bontását az építési sorrenddel ellenkezőleg kell végezni, a munkavédelmi előírásokat (OTÉK 109. § valamint az MSZ 14399 szerinti követelmények) maradéktalanul be kell tartani.

A tartószerkezeti leírás szerint a műveletek csak „kézi bontás” formájában végezhetőek! A bontás folyamán mindvégig gondoskodni kell az ideiglenesen megmaradó szerkezetek megfelelő kitémasztásáról!

Sorrend:

1. Biztosítani kell a **bontási terület idegenek előli elzárását**, mégpedig a biztonsági sáv figyelembevételével legalább 2 m magas kerítéssel.
2. A munkálatok megkezdése előtt az illetékes hivatalok által az ingatlant **le kell választani** a víz, gáz, elektromos áram, közműhálózatról, továbbá a telefon- valamint kábelhálózatról, és ezen lecsatlakozások elvégzéséről meg kell győződni.
3. Az **ismeretlen teherbírási szerkezeteket** a rajta végzendő bontási-átalakítási munka megkezdése előtt **meg kell vizsgálni** és azt a várható terhelésre alkalmassá kell tenni. A bontandó szerkezetek anyagminőségéről, a szerkezetek tényleges helyzetéről kétes esetekben a kivitelező feltárásokkal köteles meggyőződni. Szükség esetén a szakági tervező helyszíni szemlét biztosítani kell.
4. **Szkipari** bontási munkák (bútorzat nincsen, beépített berendezések)
5. **Burkolatok** bontása (mozaiklap, fali csempe)
6. **Nyílászárók** elbontása. Ki kell emelni az üvegtáblákat a keretből oly módon, hogy azokban repedt üveg, üvegdarab ne maradjon. A kiemelt üvegtáblákat függőleges helyzetben, biztonságos módon kell tárolni, és mihamarabb elszállítani. Hogy a keretek kibontásakor esetlegesen keletkező sérüléseket elkerüljük, a nyílászárókeretek bontását a falazat bontásával párhuzamosan, fokozatosan kiszabadítva végezzük.
7. Első lépésben az épület szerkezeti állapotát kell feltérképezni és megvizsgálni, ebből derülhet ki, mely szerkezetek bontásakor lehet labilitásra, kimozdulásra számítani. Ezek megbontása előtt a kapcsolódó szerkezetek állékonyságát feltétlenül biztosítani kell **alátámasztással, kidúcolással**.

8. **Az épületkémény bontása** csak megfelelő, biztonságos, szerkezettől független munkaállványról készülhet, kézi kibontással. A kibontott anyagot csúszdán kell leadni, az anyag ledobálása tilos. Jelen esetben a kéményt tetősig bontjuk, ezután földé szintig. A kémény födémre döntése, húzatása szigorúan tilos.

9. **Tetőszerkezet bontása**

A tetőszerkezet bontása a bádogos munkák eltávolításával kezdődik. Ezt követi a héjazat lefejtése oly módon, hogy a kőművesszerkezetek kémény, oromfal stabilitását az önsúly, illetve szélteher ne veszélyeztessék. Ügyelni kell továbbá, hogy megbontott tetőszakasz a munka megszakítása után ne maradjon, vagy ha ez elkerülhetetlen, a megmaradt héjalást a külső hatások szélteher ellen ideiglenes rögzítéssel, leterheléssel biztosítani kell. Mivel a bontás sok törmelékkel jár, ezért járás közben fokozott óvatosság szükséges. A kibontott anyagokat vagy a törmeléket a tetőn és a tetőtérben tárolni csak ideiglenes jelleggel szabad, azok folyamatos leszállításáról gondoskodni kell.

A héjazat elbontása után következik a fa fedélszék. Először meg kell győződni a fa állapotáról és az ácskötések épségéről. Amennyiben a faanyag rovar- vagy gombakárosodott, a fertőzött faanyag elkülönített bontásáról, a fertőzőtség egészségügyi hatóság felé történő bejelentéséről és az előírásoknak megfelelő helyszíni elégetéséről majd a hamu elszállításáról gondoskodni kell.

Amennyiben az ácskötések előregedtek, vagy nem teljesen megbízhatóak, a szerkezeteket bontásukig szögezéssel biztosítani kell. Ezek után az ácsszerkezetek bontása az építési sorrenddel ellentétesen történik. A faanyagot rögtön kibontása után szegteleníteni kell és csak ezután szabad a födémről a terepszintre engedni, deponálni, majd elszállítani.

Tetőszerkezet bontása minimum 80 cm széles pallóterítésről, megépített állványzatról, állaspadozatról történik az alatta lévő födém szintjéről, de azt a bontott anyaggal túlterhelni nem szabad. A kőműves szerkezetek elbontása párhuzamosan történik az ácsszerkezetekkel, külön épített faállványról.

10. **Födém bontása**

Födém bontása előtt a tűz- és oromfalakat, valamint a feltöltést le kell bontani egészen a födém felső síkjáig. Födémbontás közben az alatti szinteken tartózkodni tilos.

Az épület fafödémrel rendelkezik, amely alátámasztás nélkül bontható. A födémét leszakítással bontani nem szabad. A födém bontása különösen veszélyes munkafázis, ezért a balesetvédelmi előírások betartására különös gondot kell fordítani.

11. **Falazat bontása**

A falazat szintenként bontandó, ügyelve arra, hogy alatta senki ne tartózkodjon. Bontásukhoz az egyik oldalról állványt kell készíteni, s a falat a bontás oldaláról meg kell támasztani.

A munka szerkezettől független állványzatról, felülről lefelé történik. A falazat állványzattal ellentétes oldalán 1 m széles pallóterítésről kell gondoskodni, a kibontott törmelének számára. Legfeljebb 1 m magas falszakasz bontása után a törmeléket a pallóterítésről el kell szállítani. A porképződés megakadályozására a bontott törmeléket locsolni kell.

12. **Alapok kibontása és tereprendezés**

A bontás sorrendben a lábazati falak elbontása után következik. A bontáshoz szükséges munkaárkot dúcolással, részüvel, a csúszásveszélyes földprizma kihorgonyzásával kell biztosítani. A földpartok közvetlen szélére anyagot tárolni tilos. A kitermelt anyagok visszazuhanását élpallóval, kalodával meg kell akadályozni. A munkaszintre történő lejutáshoz szabályosan kiépített feljártot kell létesíteni.

Az alapok kibontásával befejeződtek a bontási munkák, tehát következhetnek az utómunkálatok. Ezek első fázisa a tereprendezés.

A kiásott munkaterületet most teljesen vissza kell tölteni, s a visszatöltést megfelelően tömöríteni kell, munkagépek segítségével. Ügyelni kell arra, hogy a kérdéses talaj típusa megfeleljen a környező természetes termőrétegnek, így módon az újratelepített növényzet természetesen illeszkedhessen a terület már meglévő növényvilágába.

13. **Gondoskodni kell a munkaterületen tárolt bontási anyagok és törmelékek megfelelő helyre történő elszállításáról.**

3.3.A közművek leválasztásának módja

A bontás előkészítésének első lépése a meglévő közművek hivatalos leválasztása.

Az elektromos közmű leválasztásához az elektromos közműszolgáltatónál kérvényezni kell a villamos mérőóra leszerelését, illetve ideiglenes elektromos mérőhely létesítését a telekhatáron. A munkát az elektromos közműszolgáltató hagyja jóvá, és végzi el.

A vezetékes víz közmű leválasztását a meglévő vízóra aknában lévő főelzáró csap elzárásával, illetve a mért oldalon a meglévő bekötővezetékéről való leválasztással, ideiglenes vízvételi hely kiépítésével kell elvégezni – amennyiben szükséges, de a meglévő utcafronti lakóépületben vízvételi hely rendelkezésre áll.

A gázt a gázmérőnél kell elzárni és levágni a bekötő vezetéket, ezt szakkivitelező végezheti.

A melléképület vízi- és gáz közműcsatlakozással nem rendelkezik.

3.4.Munkavédelmi leírás

Felhívjuk a kivitelező figyelmét a munkavédelem fokozott és szigorú betartására, különös tekintettel a következőkre:

A munkavédelemről szóló 1993. XCIII. számú törvény szigorú betartására.

4/2002. (II. 20.) SZCSM–EüM együttes rendelet betartására.

A környezetvédelmi előírások szigorúan betartandók.

- Az építési területen belül a járművek max.5 km/ó sebességgel közlekedhetnek.
 - A munkaterület tisztántartásáról, a munkahelyi rend betartásáról, gondoskodni kell. Erre minden alvállalkozót és dolgozót ki kell oktatni, az oktatás tényét jegyzőkönyvben rögzíteni kell !
- A munkagödöröket és földemnyílásokat 1 m magas védőkorlattal jól látható módon körül kell keríteni !
A közlekedési utakat állandóan tisztán kell tartani !

Az ideiglenes villamos berendezéseket a " Kötelező előírások a felvonulási építési területek ideiglenes villamos berendezéseinek létesítéséhez " című előírás szerint kell kivitelezni. Az MSZ 0464-75. előírása betartandó.

A térvilágítási hálózat feszültségmentesítésére kapcsolót kell felszerelni.

Tűzveszélyes környezetben üzemeltetett robbanómotort és erőgépet, melynek működése során szikra keletkezhet szikrafogóval kell felszerelni.

Felhívjuk a kivitelezők figyelmét, hogy a munkaeörket ki kell képezni a munkavédelmi előírások szerint, erről dokumentálható, bármikor bemutatható jegyzőkönyvet kell vezetni.

A 54/2014 (XII.5) BM rendelet (OTSZ) a tűzvédelemről szóló rendelkezéseit és az MSZ 595 / 1-9. és az OTÉK vonatkozó előírásait szigorúan be kell tartani.

Az építőipari gépek telepítéséről szóló szabványokat és a gépekhez tartozó előírásokat szigorúan be kell tartani.

Az MSZ 800 - 81. Építési és szerelőipari szerkezetek általános előírásai betartandók.

Az MSZ 14.399 - 80. A technológiai, műveleti, kezelési és karbantartási utasítások munkavédelmi követelményei betartandók.

Az MSZ 172 - 4:1978 Az érintésvédelmi szabályok előírásai szigorúan betartandók.

Az MSZ 151 - 8:2002 Szabadvezetékek létesítésének előírási szabályzatai szigorúan betartandók.

Az MSZ 453 : 1987 A figyelmeztető táblák és feliratokról szóló szabvány előírásai betartandók.

Az MSZ 1310 : 2012 Építési állványok, munkaállványok műszaki és munkavédelmi követelményei szigorúan betartandók. A támasztó, mozgó kidugó és műállványok műszaki és munkavédelmi követelményei szigorúan betartandók.

MSZ 2364 szabványok betartása.

3.5. Az elbontásra kerülő szerkezetek, anyagok további sorsának meghatározása

A bontás során keletkező hulladékokat megfelelő befogadói engedéllyel rendelkező hulladéklerakó telepre kell elszállíttatni.

Keletkező hulladékok:

EWC170904 - Kevert építkezési és bontási hulladékok, amelyek különböznek a 17 09 01, 17 09 02 és 17 09 03-tól

Budapest, 2024. 12. 10.



Gál Ádám
É-01-5546
D55 Építész Iroda Kft.

MEGHATALMAZÁS

Alulírott

Azzurre Hotel Korlátolt Felelősségű Társaság
Székhely: 1083 Budapest, Práter utca 6-8. C. lház. Fsz. 002. ajtó
Nyilvántartást vezető szervezet: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzékszám: 01-09-203084
Adószáma: 25156098-2-42
Statisztikai számjele: 25156098-6811-113-01.
Képviseli: Dovák Péter Lajos ügyvezető önálló cégjegyzési joggal
mint ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos
(mint Meghatalmazó1)

YZ Retail Korlátolt Felelősségű Társaság
Székhely: 1084 Budapest, Bacsó Béla utca 17-23 fszt 4.
Nyilvántartást vezető szervezet: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzékszám: 01-09-302861
Adószáma: 26118286-2-42
Statisztikai számjele: 26118286-6820-113-01.
Képviseli: Nádházi Zsuzsanna ügyvezető önálló cégjegyzési joggal
mint ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos
(mint Meghatalmazó2)

(a továbbiakban együtt: **Meghatalmazók**) ezennel meghatalmazzuk

JZSF48 PROPERTY Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
Székhely: 8800 Nagykanizsa, Király utca 4.
Nyilvántartást vezető szervezet: Zalaegerszegi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzékszám: 20-09-079800
Adószáma: 32890941-2-20
Statisztikai számjele: 32890941-6812-113-20.
Képviseli: Szalai Bognár Balázs ügyvezető önálló cégjegyzési joggal
mint ingatlan-nyilvántartásba tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzési kérelemmel
széljegyben lévő vevő (a továbbiakban: **Meghatalmazott**)

az alábbiakkal kapcsolatban.

I. ELŐZMÉNY:

Meghatalmazók rögzítik, hogy Meghatalmazó1 mint eladó és a Meghatalmazott mint vevő között 2025. szeptember 16. napján adásvételi szerződés jött létre a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által Budapest VIII. kerület belterület 35045 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1084 Budapest, József utca 48. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) vonatkozásában, amelyet 2025. szeptember 18. napján egyező akaratral módosítottak (a továbbiakban együtt: **Adásvételi szerződés**). Az Adásvételi szerződés alapján a Meghatalmazott mint vevő tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogának bejegyzése iránti kérelem az illetékes földhivatalhoz benyújtásra került. A vevői jog bejegyzési kérelem az Ingatlan tulajdoni lapján INYER/2025/272920 számon széljegyben van, azonban földhivatal a Meghatalmazott vevői jogát a mai napig nem jegyezte be. Meghatalmazott az Adásvételi szerződés alapján tulajdonjogi várományosa az Ingatlannak.

II. MEGHATALMAZÁS

Mindaddig, amíg az Előzményben rögzített ingatlan-nyilvántartási eljárások az E-ing rendszerben nem kerülnek elintézésre, és a Meghatalmazott tulajdonjoga nem kerül bejegyzésre, a Meghatalmazók meghatalmazzák a Meghatalmazottat, hogy az Ingatlan vonatkozásában helyettük és nevében az alábbi ügykörben, illetve tárgykörben minden jognyilatkozatot és jogcselekményt megtegyen, helyettük és nevükben harmadik személlyel szemben teljes jogkörrel eljárjon:

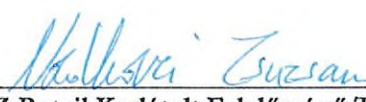
az Ingatlannal összefüggésben a bontási engedély és az építési engedély megvalósításához szükséges engedélyeket, intézkedéseket, jogcselekményeket megtegye, építési naplókat megnyissa, közterületfoglalási engedély iránti kérelmet beadja saját nevében, és minden ezzel kapcsolatos hatósági eljárásban, a kerületi, illetve fővárosi önkormányzat, valamint bármely hatóság előtt eljárjon.

A Meghatalmazott a meghatalmazás teljesítése körében delegálhatja a meghatalmazást, különösen jogi képviselője vagy a tervezőiroda részére.

Jelen meghatalmazás visszavonásig érvényes.

Budapest, 2026. március 20.


Azzurre Hotel Korlátolt Felelősségű Társaság
Képviseli: Dovák Péter Lajos ügyvezető
Meghatalmazó1


YZ Retail Korlátolt Felelősségű Társaság
Képviseli: Nádházi Zsuzsanna ügyvezető
Meghatalmazó2

Előttük, mint tanúk előtt:

Tanú 1:

Név: *LEVÉSZ EDIT*

Lakcím: *1239. 3PEST TEHÉNY U. 129*

Szem.ig. szám: *704446 NE*

Aláírás: *Levész Edit*

Tanú 2:

Név: *SUKTIS BERNADETT ZSANNETT*

Lakcím: *21HG MOGYORÓD, DOMBOVÁRI U. 20*

Szem.ig. szám: *509420 HE*

Aláírás: *Sukti Bernadett Zsannett*

MEGHATALMAZÁS

Alulírott

JZSF48 PROPERTY Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

Cégjegyzékszám: 20-09-079800

Adószám: 32890941-2-20

Statisztikai számjel: 32890941-6812-113-20.

Székhely: 8800 Nagykanizsa, Király utca 4.

Képviseli: Nagy Csaba Attila ügyvezető

mint ingatlan-nyilvántartásba tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzési kérelemmel széljegyen lévő vevő, mint Építető-Megrendelő (a továbbiakban: **Meghatalmazó**)

ezúton meghatalmazom a

SZABADICS Építőipari Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhely: 8800 Nagykanizsa, Király utca 4.

Nyilvántartást vezető szervezet: Zalaegerszegi Törvényszék Cégbírósága

Cégjegyzékszám: 20-10-040239

Adószáma: 13748429-2-20

Képviseli: Varga Ignác, igazgatósági tag, Magasépítési Divízió Igazgató

Generálkivitelezőt (Vállalkozó) (a továbbiakban: **Meghatalmazott**)

az alábbiakkal kapcsolatban.

Előzmény:

Meghatalmazó a Budapest VIII. kerület belterület 35045 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1084 Budapest, József utca 48. alatt található ingatlanon (a továbbiakban: **Ingatlan**) megvalósítandó apartmanhotel (a továbbiakban: **Apartmenthotel**) építési engedélyezési eljárását kérelmező Azzurre Hotel Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1083 Budapest, Práter utca 6-8. C. ház. Faz. 002. a. cg: 01-09-203084; adószám: 25156098-2-42.) meghatalmazásával rendelkezik, melyben az Azzurre Hotel Kft. meghatalmazta Meghatalmazót, hogy helyette és nevében Ingatlannal összefüggésben építési engedély megvalósításához szükséges engedélyeket, intézkedéseket, jogcselekményeket tegyen, építési naplókat megnyissa, közterületfoglalási engedély iránti kérelmet beadja saját nevében, és minden ezzel kapcsolatos hatósági eljárásban, a kerületi, illetve fővárosi önkormányzat, valamint bármely hatóság előtt eljárjon (az eljárás a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya előtt ÉTDR 202500019501 ügyszámon van folyamatban).

Meghatalmazó az YZ Retail Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1084 Budapest, Bacsó Béla utca 17-23 fszt 4.a.; cg: 01-09-302861, adószám: 26118286-2-42), mint az Ingatlanon meglévő épület 202500071844 sz. ÉTDR azonosítójú bontási engedélyének jogosultja meghatalmazásával is rendelkezik, melyben az YZ Retail Kft. meghatalmazta Meghatalmazót, hogy helyette és nevében Ingatlannal összefüggésben a bontási engedély megvalósításához szükséges engedélyeket, intézkedéseket, jogcselekményeket tegyen, építési naplókat megnyissa, közterületfoglalási engedély iránti kérelmet beadja saját nevében, és minden ezzel kapcsolatos hatósági eljárásban, a kerületi, illetve fővárosi önkormányzat, valamint bármely hatóság előtt eljárjon.

Meghatalmazó, az Ingatlan tulajdonjogi és a fenti engedélyek jogutódlás alapján történő várományosaként, valamint a fenti előzményekben rögzített meghatalmazásokban foglaltakra alapozottan az Ingatlanon megvalósítandó apartmanhotel kivitelezési munkálatok Építető-Megrendelőjeként meghatalmazza a Meghatalmazottat, hogy az Ingatlan vonatkozásában helyette és nevében az alábbi ügykörben, illetve tárgykörben minden jognyilatkozatot és jogcselekményt tegyen, helyettünk és nevünkben harmadik személlyel szemben teljes jogkörrel eljárjon:

az Ingatlannal összefüggésben a bontási és építési engedély megvalósításához szükséges engedélyeket, intézkedéseket, jogcselekményeket tegyen, építési naplókat megnyissa, közterületfoglalási engedély iránti kérelmet beadja saját nevében, és minden ezzel kapcsolatos hatósági eljárásban, a kerületi, illetve fővárosi önkormányzat, valamint bármely hatóság előtt eljárjon

Jelen meghatalmazás visszavonásig érvényes.

Budapest, 2026. március 20.

JZSF48 PROPERTY Ingatlanfejlesztő Kft.

Képviseli: Nagy Csaba Attila ügyvezető
Meghatalmazó

Budapest, 2026. március 20.

SZABADICS Építőipari Zrt.

Képviseli: Varga Ignác, igazgatósági tag, Magasépítési
Divízió Igazgató
Meghatalmazott

**BUDAPEST, VIII. KERÜLET, JÓZSEF UTCA 48., 35045 HRSZ.-Ú
INGATLANON APARTMANHOTEL ÉPÍTÉSE,
KAPCSOLÓDÓ KÖZTERÜLET: JÓZSEF UTCA, HRSZ.: (2687)**

KIVITELI TERV

ÉPÍTÉS ALATTI FAVÉDELMI TERV

TELJESKÖRŰ VIZUÁLIS FAVIZSGÁLATI SZAKVÉLEMÉNY

FVT-I-04-M00

MEGRENDELŐ, KIVITELEZŐ
SZABADICS ÉPÍTŐIPARI ZRT.
8800 Nagykanizsa, Király u. 4.
Területi főmérnök: Rózsa Tamás

FAVIZSGÁLAT, FAVÉDELMI TERVEZÉS
TERPÓ VERONIKA e.v.
okl. tájépítésmérnök K 01-5663
faápoló és favizsgáló szakmérnök
minősített favizsgáló FV-22/022
1117 Budapest, Baranyai u. 25.

@gmail.com

2025. DECEMBER

TARTALOMJEGYZÉK

Előzmények.....	3
Elhelyezkedés.....	3
Alapadatok.....	3
A vizsgált helyszín jellemzése.....	3
A vizsgált fák jellemzése.....	3
DENDROMETRIAI FELMÉRÉS.....	3
VIZUÁLIS FAVIZSGÁLAT.....	4
ÉRTÉKELÉS.....	4
KOCKÁZATELEMZÉS OSZTÁLYOZÁSA.....	6
KEZELÉSI/ÁPOLÁSI/INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK.....	7

Előzmények

A Szabadics Group Zrt. a Budapest, VIII. kerület, József utca 48. sz. (hrsz.: 35045) alatt egy apartmanhotel felépítését tervezi, melynek kivitelezése során a munkagépek, tehergépjárművek, az utcafronti állványzat érintené a közterületen lévő fák favédelmi zónáit ezért favédelmi terv készítése szükséges, melynek része a teljeskörű vizuális favizsgálat és szakvélemény készítése.

Elhelyezkedés

A favédelmi tervezéssel érintett terület: Budapest, VIII. kerület, József utca 48. sz. előtti közterület.

- (2687) hrsz.: közterület, tulajdonos: Budapest VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata

Alapadatok

A vizuális favizsgálat során felhasznált alapadatok, helyszínrajzok:

- Helyszíni bejárás, manuális adatfelvételezés (2025. december, Terpó Veronika E.V.)

A vizsgált helyszín jellemzése

A József utca 48. sz. előtti közterület egy ~17,0 m széles utcaszakasz, melynek É-i oldala a favédelmi tervezési terület. A D-i oldalon a járda 4,5 m széles. A parkolósáv 2,0 m széles és párhuzamos jellegű. Az úttest ~4,0 m széles, melyet É-ről is egy 2,0 m széles párhuzamos parkolósáv követ. Az É-i oldali járda 4,5 m széles. A járdában ~1,7x1,7 m méretű fahelyek vannak kialakítva, andezit nagykockakő szegéllyel. Az utca ezen szakaszán függesztett közvilágítás van.

A vizsgált fák jellemzése

A vizsgált fák száma: **2 db**

A vizsgált fák fasor részét képezik, melyek fiatal és középkorú faegyedek. A vizsgált fák tömörödött talajban nőnek, gátolt fejlődésű a gyökérzetük. A fahelyük kutyavizelettel és kutyaurüllel erősen terhelt. A törzsön rendszeres kutyavizelet jele látható 0-40 cm között. A 2. sz fa koronájában egy ~80 cm hosszú korhadó ágcsont van mely **rövidtávú beavatkozást** igényel!

Vizsgált fafajok: korai juhar (*Acer platanoides*)

Egészségi állapot:

1. sz. fa: Beavatkozással megközelítheti a termőhely által meghatározott várható életkort
2. sz. fa: A termőhely által meghatározott várható életkor előtt lecserélendő

A részletes értékelést, az ápolási javaslatot és intézkedést a favizsgálati adatlapok tartalmazzák.

DENDROMETRIAI FELMÉRÉS

A felmérés módszere:

- faj- és fajta meghatározás
- fa sorszáma (a dendrológiai helyszínrajzon szereplő kataszteri szám)
- fa elhelyezkedése
- a fa részletes adatai
 - fa magasság és törzsmagasság becslése
 - a fa törzsatméréjének és törzskörméretének meghatározása
 - lombkorona szélességének mérése

A vizsgált fákról favizsgálati adatlapot készítettem a Magyar Faápolók Egyesülete által 2017-ben kiadott „Útmutató a vizuális és műszeres favizsgálatok elvégzéséhez és dokumentálásához” előírásai alapján. Megvizsgáltam a fáknál a gyökérzet-, gyökérnyaki rész-, a törzs-, a koronaalap és a korona állapotát, az egészségi állapotot és életképességet, meghatároztam a fa általános állapot mutatóját, a

fa statikai állapotát, végül pedig a környezeti veszélyeztetés mértékét. A törzsátmérőket és a törzskörméretet pi-osztású mérőszalaggal, a koronaátmérőket mérőkerékkel mértem le, a famagasságot a Trees nevű applikációval mértem meg (https://play.google.com/store/apps/details?id=com.forest.trees&hl=en_US&pli=1)

VIZUÁLIS FAVIZSGÁLAT

A szemrevételezés során felmérem a gyökérzet, a törzs és a korona általános állapotát, ezt a Radó Dezső által kidolgozott 5-ös értékelési rendszerben is megadom (A Lélegzet 1999/7–8. számának melléklete), a könnyebb értelmezés érdekében az adott értéknek megfelelő szöveges meghatározást is feltüntettem.

Az egyes farészek értékelése Dr. Radó Dezső „Bel- és külterületi fasorok EU-módszer szerinti értékelése” c. munkáján alapuló, Szaller Vilmos minősített favizsgáló és minősített faápoló által kidolgozott számítási módszert alkalmazza. A számítás az értékelési kategóriákat súlyozottan veszi figyelembe.

ÉRTÉKELÉS

A.) A gyökér és a gyökérnyak állapota

Vizuális jelek	Értékelés	Súlyozás
Láthatóan fejlett gyökérzet, optimális termőhelyen	5	100 %
A gyökérzet fejlődése kismértékben gátolt, elfogadható termőhelyen	4	80 %
A gyökérzeten látható károsodások (sebek és korhadások), csekély hibákkal rendelkező termőhelyen	3	50 %
Gyökérzet látható erős felszíni károsodása, jelentősen kedvezőtlen termőhelyen	2	30 %
A gyökérzet erős, legalább 50 %-os károsodása, nagyon rossz feltételekkel rendelkező termőhelyen	1	0 %

B.) A törzs állapota

Vizuális jelek	Értékelés	Súlyozás
A törzs nem károsult	5	100 %
Kisméretű károsodás (néhány felszíni seb)	4	80 %
A törzs egyértelmű károsodása (néhány felszíni seb és rothadási helyek)	3	50 %
A törzs erős károsodása (több nagyfelületű vagy mély rothadási seb, korhadások)	2	30 %
A törzs előrehaladottan károsult, elhalt, korhadt (a törzs oly mértékben károsult, hogy statikai vagy tápanyag ellátási funkcióját nem képes ellátni)	1	0 %

C.) A korona és a koronaalap állapota

Vizuális jelek	Értékelés	Súlyozás
A korona formája (a fajra jellemzően) ép, a lombveszteség nem haladja meg a 10 százalékot, a koronaalap ép	5	100 %
A lombveszteség 11–25 százalék közötti, a koronaalapon kisméretű károsodás (néhány felszíni seb)	4	80 %
Jelentős a lombveszteség, a koronaalap egyértelmű károsodása (több nagyfelületű seb, odú, vagy korhadás)	3	50 %
Erős korona és koronaalap károsodás	2	30 %
Elhalt korona, teljes lombveszteség	1	0 %

D.) A fa egészségi állapota és életképessége

Vizuális jelek	Értékelés	Súlyozás
Élettartama a termőhely által meghatározott várható életkorig becsülhető	5	100 %
Beavatkozással megközelítheti a termőhely által meghatározott várható életkort	4	80 %
A termőhely által meghatározott várható életkor előtt lecserélendő	3	50 %
Rövidesen lecserélendő	2	30 %
Sürgősen lecserélendő állapot vagy károkozása miatt (baleset vagy építmény-rongálás veszélye)	1	0 %

A fa élettanilag egységes egészet alkot, és bár egyes részeit és életképességét külön-külön értékeljük, az értékelés során figyelembe kell venni, hogy az egyes farészek állapota visszahat a többi farész állapotára is. Például, ha egy példány a gyökérnyakban korhadt, akkor ezt a tényt a fa törzsének és koronájának vizsgálata során is figyelembe kell venni és mindez együttesen kihathat a fa életképességének alakulására, mely érték segít nekünk eldönteni, mennyire érdemes egy fa megtartására energiát fordítani.

A vizsgálat során különösen tekintettel kell lenni a gyökérnyakat és a koronaalapot érintő elváltozásokra, mivel ezek a fa stabilitását és biztonsági tényezőjét nagyon kedvezőtlenül befolyásolják.

Általános állapotmutató

Az általános állapotmutató a farészek értékeléséből számított átlag, amely százalékos értékben jelenik meg az adatlapon. Ez egy fontos jelzőszám a fa állapotáról. Az eredmény alapján következtethetünk arra, hogy érdemes-e a fát megtartani, vagy egészségügyi kivágása szükséges. A kiváló állapotú fa általános állapotmutatója 100%, ez azonban városi környezetben rendkívül ritka. A városi hatásoknak köszönhetően a forgalmas parkokban és utcákon ez az érték inkább 50-75% közé esik.

Számítás: $((A+B+C+D))/4$ (a számítás során az egyes farészek értékeit súlyozva vesszük figyelembe) 50% alatti érték esetében a fa hosszú távú megtarthatósága kétséges, a fakivágás lehetőségét mérlegelni kell. Az adatlapon színek segítik a százalék értelmezését:

0 % - 50 % - mérlegelni kell a fakivágás lehetőségét

51 – 69 % - a fa állapota a megfelelő kezelések elvégzése nélkül romlani fog

70 % -> - a fa jó állapotú, a megfelelő fenntartási munkák elvégzésével hosszú ideig megtartható

A FA STATIKAI ÁLLAPOTA

A fa hajlásszöge és a függőlegestől való kitérés iránya, valamint a középpontból kicsúszott súlypont eltolódásának mértéke. Ahol számottevő a kitérés mértéke, ott ezt narancssárga színnel emeltem ki.

A kitérés mértéke

- nincs kitérés
- elhanyagolható mértékű
- kismértékű
- nagymértékű
- jelentős mértékű

A fák ferde növekedése okkal történik, a fa koronája így jut fényhez, élettérhez. Ideális esetben a fa növekedése során úgy fejlődik, hogy statikailag ki tudja egyensúlyozni a ferde növekedése hatásait. A statikai állapot értékelésekor fontos tényező, hogy a fa környezetében történt-e olyan változás, ami miatt az elhajlás kockázatot jelenthet. A jelentős kitérés nagy terheket ró a fa törzsére és



koronaalapjára, felmerülhet az ifjító metszés, statikai helyreállító metszés, vagy statikai megerősítés kiépítésének szükségessége.

Meg kell különböztetni az árnyékolás és a szűkös élettér miatt ferdén fejlődött fát és a valamely erőhatás, vagy gyökérelhalás hatására megdőlt fát.

Kockázatarányos megtarthatósági mutató

A kockázatarányos megtarthatósági mutató szintén egy százalékos érték, melyet a kockázatelemzés osztályozásának súlyozott értékei és az általános állapotmutató szorzatából kapunk. Az alacsony érték nem feltétlenül jelent fakivágási indokot, minél alacsonyabb az érték annál több épített elemre, vagy annál nagyobb gyakorisággal jelenthet veszélyt a fa a környezetére. Az természetes környezetben álló, kitűnő állapotú fa kockázatarányos biztonsági mutatója 100%. Városi környezetben a 30-45% közé eső érték általánosnak tekinthető, és jelzi, hogy a fa állapotát rendszeresen felül kell vizsgálni és biztosítani kell a folyamatos kezelést.

A kockázatelemzés osztályozása során vizsgáljuk a fa elhelyezkedését (az erdei állományban álló fától a szoliterig), a fa környezetét (a természetestől a beépített környezetig), az élőhely minőségét (a kiválótól a nagyon rossz élőhelyi adottságokig), és a veszélyeztetés mértékét (nem veszélyeztetettől az egyértelmű veszélyeztetésig).

KOCKÁZATELEMZÉS OSZTÁLYOZÁSA

A környezeti vizsgálat részletes metódusát a Nemzetközi Faápoló Szövetség (International Society of Arboriculture - ISA) adta ki nemzetközi ajánlasként 2013-ban. Vizsgálati eljárásuk és szöveges értékelésük alapján a százalékos érték kiszámításának módját Szaller Vilmos minősített favizsgáló és minősített faápoló dolgozta ki, a jelen dokumentáció is ezt a számítási módszert alkalmazza.

I. A fa elhelyezkedése

	Értékelés	Súlyozás
Park/Erdő/Liget	3	100 %
Fasor	2	90 %
Szoliter	1	95 %

Fontos tényező, hogy az adott fa állományban fejlődik-e, mivel a fa minden esetben alkalmazkodik és támaszkodik a környezetére. A magányosan álló (szoliter) fa nagyobb ellenálló képességű, mivel fejlődése során nem támaszkodhatott a környező fák védő hatásaira. Az állományban álló (park/erdő/liget) fa a mellette álló fák környezeti hatásaihoz igazodva fejlődött. A vizsgálat során rögzíteni kell, ha állományritkítás várható, mivel ez az állományban álló fák megmaradását kedvezőtlenül befolyásolja.

II. A fa környezete

	Értékelés	Súlyozás
Természetes (természetes környezet)	5	100 %
Természet közeli (természet közeli környezet)	4	95 %
Kissé terhelt (a fa környezetében néhány (1-2) épített elem van)	3	90 %
Terhelt (a fa környezetében néhány (3-5) épített elem van)	2	85 %
Nagyon terhelt (a fa környezetében több (5-nél több) épített elem van)	1	80 %

A fa környezetének vizsgálata során vizsgáljuk, az emberi behatás mértékét és rendszerességét, melyet a fa környezetében található épített elemek számával jellemzünk. Minél több az épített elem, annál gyakoribb a fa környezetében a bolygatás, munkavégzés, közmű fektetés lehetősége.

III. Az élőhely minősége

	Értékelés	Súlyozás
Kiváló	5	100 %
Jó	4	95 %
Még megfelelő	3	90 %
Rossz	2	85 %
Nagyon rossz	1	80 %

A fa kiváló élőhelyi körülmények között fejlődik a legjobban, életképessége ekkor a legmagasabb. Rossz élőhelyi adottságok esetén az életképesség, betegségekkel és kórokozókkal szembeni ellenállóképesség csökken. Városi környezetben a 3-4-es érték általánosnak tekinthető.

IV. Veszélyeztetés

	Értékelés	Súlyozás
Nem veszélyeztet (nincs forgalom és objektum)	5	100 %
Esetenként veszélyeztet (minimális forgalom, védett objektum)	4	95 %
Időszakosan veszélyeztet (kis forgalom, időszakos objektum)	3	90 %
Gyakran veszélyeztet (mérsékelt forgalom, látogatott objektum)	2	85 %
Egyértelműen veszélyeztet (nagy forgalom, fenyegetett objektum)	1	80 %

Egy fa a természetes élőhelyén, jó élőhelyi adottságok között, épített objektumoktól távol, minimális környezeti kockázatot jelent. Rossz életkörülmények között, a szükséges ápolás elmaradása esetén, beépített környezetben megnő a fa által okozott kár előfordulásának lehetősége, és a kár mértéke.

Számítás: megtarthatósági mutató * elhelyezkedés * környezet * élőhely minősége * veszélyeztetés
Mérlegelni kell az ifjító, vagy statikai helyreállító metszés szükségességét, vagy a fakivágás lehetőségét, amennyiben a fa megtarthatósági mutatója 50% alatti érték, míg a kockázatarányos megtarthatósági mutató 30% alatti értéket ad ki. Az adatlapon színek segítik a százalék értelmezését:

0 % - 30 % - a fa gyakran jelent veszélyt épített elemekre és emberekre, forgalmas helyen

31 – 69 % - a fa gyakran, vagy időszakosan jelent veszélyt néhány épített elemre és alkalmi látogatókra

70 % -> - a ritkán jelent veszélyt egy-két elemre és alkalmi látogatókra

KEZELÉSI/ÁPOLÁSI/INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK

Ápolási javaslat jelen két fa esetében nincs. A fa teljeskörű vizuális vizsgálatát 2 év múlva javasolt elvégezni. A fák megtartandók, építkezés során favédelmi intézkedés szükséges.

Az ápolási javaslatok elvégzésének határideje:

- azonnali: a szakvélemény átvételétől számított egy héten belül intézkedni kell
- rövidtávú: a szakvélemény átvételétől számított egy hónapon belül intézkedni kell
- középtávú: a szakvélemény átvételétől számított fél éven belül intézkedni kell
- hosszútávú: a szakvélemény átvételétől számított egy – két éven belül intézkedni kell

A szakvéleményben vizsgált fák biztonsága, átlagos időjárási viszonyok között, csak az előírt kezelések határidőre történő megvalósítása esetén szavatolható, az előírt következő favizsgálat dátumáig. Az előírt faápolási javaslatokat csak megfelelő szaktudással rendelkező minősített faápoló végezheti el, amennyiben az előírt ápolási munkákat nem a jelzett képesítésű

szakemberrel végeztetik el, a fában keletkezett, illetve a fa által okozott károk felelőssége a vizsgálót nem terheli.

Jelen favizsgálat csak teljes terjedelmében használható fel! A favizsgálaton módosítást, vagy egy fejezet kiemelését és önálló dokumentációvá alakítását csak a favizsgáló végezheti el!

Budapest, 2025.12.13.

Terpó Veronika

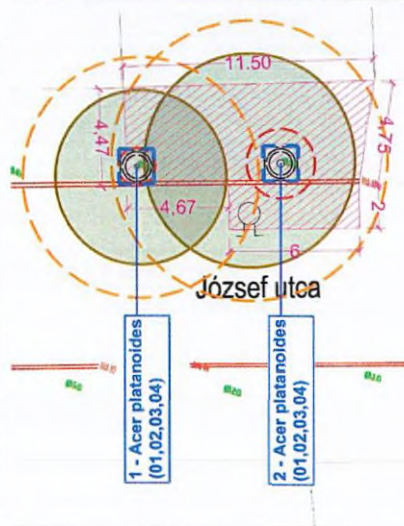


.....
TERPÓ VERONIKA

okl. tájépítésmérnök K 01-5663
faápoló és favizsgáló szakmérnök
minősített favizsgáló FV-22/022

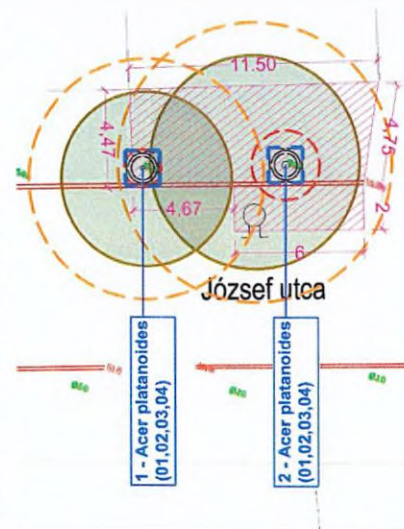
VIZUÁLIS FAVIZSGÁLATI ADATLAP ÉS KEZELÉSI JAVASLAT	
Sorszám:	1
Fafaj (latin név):	<i>Acer platanoides</i>
Fafaj (magyar név):	korai juhar
A FA HELYE	Bp., VIII. ker., József u. 48.
HRSZ.:	(2687)
Fa magassága (m):	11,5
Törzs magassága (m):	1,8
Törzs kerület 1 m-en (cm):	60,0
Törzs átmérő 1 m-en (cm):	19,0
Koronaátmérő (m):	7,9
Vizsgálat időpontja:	2025.12.13
ÉRTÉKELÉS	
A gyökér és a gyökérnyak állapota	
Radó EU favizsgálati értékszám:	4
a fahely tömörödött talajú, kutyaurüllel, kutyavizelettel erősen terhelt fahely	
A törzs állapota	
Radó EU favizsgálati értékszám:	4
rendszeres kutyavizelet jele: 0-40 cm között, törzsemelések (néhány lemetezett ág) miatt kalluszosodó ághelyek	
A korona és a koronaalap állapota	
Radó EU favizsgálati értékszám:	4
aszimmetrikus (D felé)	
A fa egészségi állapota és életképessége	
Értékszám:	4
A fa általános állapot mutatója: 80,0%	
STATIKAI ÁLLAPOT	
A fa kitérése a függőlegestől	
Irány: -	Mérték: -
Súlypont eltolódás	
Eltolódás mértéke:	0 m
KOCKÁZATELEMZÉS	
A fa elhelyezkedése	2
fasor	
A fa környezete	1
nagyon terhelt	
A fa élethelyének minősége	2
rossz	
Környezeti veszélyeztetés	2
gyakran veszélyeztetet	
Kockázat arányos megtarthatósági mutató	41,6%
A fa értéke:	523 125 Ft
	
ÖSSZEFOGLALÁS	
A fahely tömörödött talajú, kutyavizelettel és kutyaurüllel erősen terhelt. A törzsön rendszeres kutyavizelet jele látható 0-40 cm között. Koronaemelések (néhány lemetezett ág) miatt kalluszosodó ághelyek vannak a törzsön. Koronája aszimmetrikus (D felé).	
ÁPOLÁSI JAVASLAT	
Ápolási javaslat: nincs. Jelen adatlap 2 évig érvényes.	
INTÉZKEDÉS	
01 - Megtartandó fa, favédelmi intézkedés szükséges!	

ÉPÍTÉS ALATTI FAVÉDELMI ADATLAP			
Sorszám:	1		
Fafaj (latin név):	Acer platanoides		
Fafaj (magyar név):	korai juhar		
A FA HELYE	Bp., VIII. ker., József u. 48.		
HRSZ.:	(2687)		
Fa magassága (m):	11,5		
Törzs magassága (m):	1,8		
Törzs kerület 1 m-en (cm):	60		
Törzs átmérő 1 m-en (cm):	19		
Koronaátmérő (m):	7,9		
FAVÉDELMI ZÓNA VIZSGÁLATA			
A favédelmi zóna mérete a MSZ 12042 szabvány szerint			
(R=fa lombkorona sugara; r= favédelmi zóna sugara)			
Általános eset: $r=R+1,5$ m			
Favédelmi zóna mérete: d=10,9 m	Statikai zóna mérete: d=1,71 m		
A favédelmi zónák érintettsége			
A munkavégzés érinti, érintheti a fa törzsét és lombkoronáját.			
FÁT VESZÉLYEZTETŐ HATÁSOK *			
A talaj tömörödése	x	Erózió	-
Fa mechanikai sérülése	x	A fa árnyékolásának megszüntetése	-
A gyökérterület lebukolása	-	A talajvíz szintjének csökkentése	-
Földmunkák	-	Nedvesség, elárasztás, pangó víz	á
A vegyi szennyeződés	á	Rendkívüli hőhatás	-
Gyökérzet kiszáradás	-	A talaj felső 30 cm-es rétegének mechanikai károsítása	x
* x: releváns - nem releváns á: általános övintézkedés esetén nem releváns			
FAVÉDELMI INTÉZKEDÉSEK**			
01 – Háromrétegű törzsvédelem MSZ 12042 szabvány szerint	x		
02 – Linea háló	x		
03 – Koronaemelés	K		
04 – Koronakurtítás	x		
BEAVATKOZÁS MIATTI ÁPOLÁSI JAVASLAT			
A munkagépek ürszelvényében koronaemelés és koronakurtítás válhat szükségessé. Az ideiglenes koronaemelés történhet felkötözéssel is, amennyiben a felkötözéssel az ág a munkagép ürszelvényén kívül esik. A fát a fajra jellemző habitusban arányosan/szimmetrikusan kell kurtítani! A munkagépek mozgása miatt háromrétegű törzsvédelem kihelyezése szükséges. Jelen adatlap a munkakezdéstől 1 évig érvényes.			
** x: szükséges K későbbi döntéshozatalt igényel			
Ellenőrzés: MSZ 12042 B és C melléklete szerint			



VIZUÁLIS FAVIZSGÁLATI ADATLAP ÉS KEZELÉSI JAVASLAT	
Sorszám:	2
Fafaj (latin név):	Acer platanoides
Fafaj (magyar név):	korai juhar
A FA HELYE	Bp., VIII. ker., József u. 48.
HRSZ.:	(2687)
Fa magassága (m):	13,4
Törzs magassága (m):	3,1
Törzs kerület 1 m-en (cm):	110,0
Törzs átmérő 1 m-en (cm):	35,0
Koronaátmérő (m):	9,7
Vizsgálat időpontja:	2025.12.13
ÉRTÉKELÉS	
A gyökér és a gyökérnyak állapota	
Radó EU favizsgálati értékszáma:	3
a fahely tömörödött talajú, kutyaurüllel, kutyavizelettel erősen terhelt fahely, minden irányban lefűződő gyökere van, ÉK-i oldalon felszínen futó gyökér, bekorhadó felülettel, a gyökérzet felnyomta a fahely szegélykövét (É-i old.)	
A törzs állapota	
Radó EU favizsgálati értékszáma:	4
rendszeres kutyavizelet jele: 0-40 cm között, min. ferde törzs (ÉNy)	
A korona és a koronaalap állapota	
Radó EU favizsgálati értékszáma:	3
épület felé (É) ~80 cm hosszú korhadó ágcsont	
A fa egészségi állapota és életképessége	
Értékszáma:	3
A fa általános állapot mutatója: 57,5%	
STATIKAI ÁLLAPOT	
A fa kitérése a függőlegestől	
Irány: É	Mérték: elhanyagolható mértékű
Súlypont eltolódás	
Eltolódás mértéke:	1,0 m
KOCKÁZATELEMZÉS	
A fa elhelyezkedése	2
fasor	
A fa környezete	1
nagyon terhelt	
A fa élethelyének minősége	2
rossz	
Környezeti veszélyeztetés	2
gyakran veszélyeztetet	
Kockázat arányos megtarthatósági mutató	29,9%
A fa értéke:	790 500 Ft
ÖSSZEFOGLALÁS	
A fahely tömörödött talajú, kutyavizelettel és kutyaurüllel erősen terhelt. A törzsön rendszeres kutyavizelet jele látható 0-40 cm között. Minimálisan ferde törzs (ÉNy-i irány). Az épület felé (É-i irány) ~80 cm hosszú korhadó ágcsont.	
ÁPOLÁSI JAVASLAT	
Rövidtáv: korhadt ágcsont eltávolítása, statikai helyreállító metszés, arányosan 8 %-os redukció. Jelen adatlap 2 évig érvényes.	
INTÉZKEDÉS	
01 - Megtartandó fa, favédelmi intézkedés szükséges!	

ÉPÍTÉS ALATTI FAVÉDELMI ADATLAP			
Sorszám:	2		
Fafaj (latin név):	Acer platanoides		
Fafaj (magyar név):	korai juhar		
A FA HELYE	Bp., VIII. ker., József u. 48.		
HRSZ.:	(2687)		
Fa magassága (m):	13,4		
Törzs magassága (m):	3,1		
Törzs kerület 1 m-en (cm):	110		
Törzs átmérő 1 m-en (cm):	35		
Koronaátmérő (m):	9,7		
FAVÉDELMI ZÓNA VIZSGÁLATA			
A favédelmi zóna mérete a MSZ 12042 szabvány szerint			
(R=fa lombkorona sugara; r= favédelmi zóna sugara)			
Általános eset: $r=R+1,5$ m			
Favédelmi zóna mérete: d=12,7 m	Statikai zóna mérete: d=3,15 m		
A favédelmi zónák érintettsége			
A munkavégzés érinti, érintheti a fa törzsét és lombkoronáját.			
FÁT VESZÉLYEZTETŐ HATÁSOK *			
A talaj tömörödése	x	Erózió	-
Fa mechanikai sérülése	x	A fa árnyékolásának megszüntetése	-
A gyökérterület leburkolása	-	A talajvíz szintjének csökkentése	-
Földmunkák	-	Nedvesség, elárasztás, pangó víz	á
A vegyi szennyeződés	á	Rendkívüli hőhatás	-
Gyökérzet kiszáradás	-	A talaj felső 30 cm-es rétegének mechanikai károsítása	x
* x: releváns - nem releváns á: általános óvintézkedés esetén nem releváns			
FAVÉDELMI INTÉZKEDÉSEK**			
01 – Háromrétegű törzsvédelem MSZ 12042 szabvány szerint	x		
02 – Linea háló	x		
03 – Koronaemelés	K		
04 – Koronakurtítás	x		
BEAVATKOZÁS MIATTI ÁPOLÁSI JAVASLAT			
A munkagépek őrszelvényében koronaemelés és koronakurtítás válhat szükségessé. Az ideiglenes koronaemelés történhet felkötözéssel is, amennyiben a felkötözéssel az ág a munkagép őrszelvényén kívül esik. A fát a fajra jellemző habitusban arányosan/szimmetrikusan kell kurtítani! A munkagépek mozgása miatt háromrétegű törzsvédelem kihelyezése szükséges. Jelen adatlap a munkakezdéstől 1 évig érvényes.			
** x: szükséges K későbbi döntéshozatalt igényel			
Ellenőrzés: MSZ 12042 B és C melléklete szerint			



Sor- szám	Fafaj latin név	Törzs- átmérő (cm)	Lombkoron a átmérője (m)	Favédelmi intézkedések			
				X: szükséges szükséges döntéshozatalt igényel	- nem szükséges K későbbi		
				01 – Híromvétegu torzsvédelem MSZ 12042 szabvány szerint	02 – Lénea háló	03 – Koronaemelés	04 – Koronakurtítás
1	Acer platanoides	19	7,9	x	x	K	x
2	Acer platanoides	35	9,7	x	x	K	x

BUDAPEST, VIII. KERÜLET, JÓZSEF UTCA 48., 35045 HRSZ.-Ú INGATLANON
APARTMANHOTEL ÉPÍTÉSE, KAPCSOLÓDÓ KÖZTERÜLET: JÓZSEF UTCA, HRSZ.: (2687)

ÉPÍTÉS ALATTI FAVÉDELMI TERV

FVT-I-07-M00

ÁRAZATLAN KÖLTSÉGVETÉSI KIÍRÁS

dátum: 2026.04.27.

Megj.: A költségkiírásban pl. a 1.4 tétel szerinti koronaemelést az FVT-I-06-M00 táblázatban megjelölt fákra kiírtuk. Ezek – a táblázatban K-val (későbbi döntéshozatalt igényel) jelölt fák - esetén nem biztos, hogy a koronaemelést ténylegesen el kell végezni, ez a kivitelezés során használandó munkagépeket követően derül ki.
*A Budapest VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat tulajdonában lévő fákat kizárólagosan a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezeli, a munkanem megrendelését velük kell egyeztetni.

	ÉPÍTÉS ALATTI FAVÉDELEM - ÖSSZESÍTŐ	anyag összesen	díj összesen	mindösszesen
1.	FAVÉDELMI MUNKÁK	- Ft	- Ft	- Ft
2.	TARTALÉK KERET KÉPZÉSE ELŐRE NEM LÁTHATÓ MUNKÁK ELVÉGZÉSÉHEZ 10%	- Ft	- Ft	- Ft
		- Ft	- Ft	- Ft

	FAVÉDELEM ÖSSZESEN NETTÓ	- Ft
	ÁFA (27%)	- Ft
	FAVÉDELEM ÖSSZESEN BRUTTÓ	- Ft

1. FAVÉDELMI MUNKÁK									
sorsz.	tétel leírása	mennyiség	mennyiség egység	egységár anyag	egységár díj	anyag összesen	díj összesen	mindösszesen	
FAVÉDELMI INTÉZKEDÉSEK									
1.1	Favédelmi adatlap kihelyezése a fa kalodájára időjárásálló módon	2	db			- Ft	- Ft	- Ft	
1.2	01 – Háromrétegű törzsvédelem MSZ 12042 szabvány szerint, 1,5x1,5x2 m	2	db			- Ft	- Ft	- Ft	
1.3	02 – Linea háló	12,8	fm			- Ft	- Ft	- Ft	
1.4	03 – Koronaemelés (előírányzat)	2	fa esetén			- Ft	- Ft	- Ft	
1.5	04 – Koronakurtítás	2	fa esetén			- Ft	- Ft	- Ft	
1.6	Faápolási munkák vizsgálati adatlap szerint. Az ápolási munkát az MFE által minősített faápoló végezheti. *	1	fa esetén			- Ft	- Ft	- Ft	
1.7	Tervezői művezetés (előírányzat)	0,5	mérnöknap			- Ft	- Ft	- Ft	
1.8	Favédelmi terv megvalósulásának ellenőrzése MSZ 12042:2023 szabvány szerint	1	egység			- Ft	- Ft	- Ft	
1.9	Faállomány utólagos vizsgálata az építési tevékenység befejezése utáni 12 hónapot követő első vegetációs időszakban az MSZ 12042:2023 szabvány szerint	1	egység			- Ft	- Ft	- Ft	
FAVÉDELMI MUNKÁK ÖSSZESEN:						NETTÓ	- Ft	- Ft	- Ft



cégnév: Előterv Mérnökiroda Kft.

cím: 1146 Budapest,
Thököly út 59A

értesítési e-mail: eloterv@eloterv.hu

iktatószám: BPK/14906-2/2026

nyilvántartási szám: FKH-16925

tárgy: VIII. kerület József utca 48. | VIII.
József utca 48. - közterület-foglalás

ügyműve: Mihályka Péter

Forgalomtechnikai kezelői hozzájárulás meghosszabbítás

Társaságunkhoz érkezett, „VIII. kerület József utca 48. | VIII. József utca 48. - közterület-foglalás” tárgyú, T-38-2025.11 tervszámú engedélyezési / kiviteli tervdokumentációra forgalomtechnikai kezelői hozzájárulásunkat az alábbi feltételekkel adjuk meg:

A BPK/35396-2/2025 iktatószámon kiadott forgalomtechnikai kezelői hozzájárulásunkat az alábbi feltételekkel meghosszabbítjuk:

- A József utca és térségében engedélyezett lett az egyirányú forgalmú utcákban a kétirányú kerékpározás. A munkaterület előtt a vonatkozó Útügyi Műszaki Előírások szerint sárga háttérű, útonfolyó munka, útszűkület veszélyt jelző táblákat, továbbá a munkaterület szélén sávozott iránytáblát kell elhelyezni a kerékpárosok számára.
- Egyéb tekintetben az eredeti feltételeink továbbra is érvényben maradnak.

Forgalomtechnikai kezelői hozzájárulásunk meghosszabbítása jelen levelünk kiadásától számított 6 hónapig, vagy az ebben a 6 hónapban kérelmezett érvényes munkakezdési engedélyben meghatározott időszak végéig érvényes. A hozzájárulásunkban megállapított feltételekkel szemben kérelemmel Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály Útügyi Osztályhoz lehet fordulni.

Forgalomtechnikai kezelői hozzájárulásunkat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (4) bekezdés 1. pontja, a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 33. és 34. §-ai, az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII.21.) KM rendelet 2. §-a, valamint a fővárosi helyi közutak kezelésének és üzemeltetésének szakmai szabályairól, továbbá az útépitések, a közterületet érintő közmű-, vasút- és egyéb építések és az útburkolatbontások szabályozásáról szóló 34/2008. (VII. 15.) Főv. Kgy. rendelet alapján, mint operatív kezelői feladatokat ellátó szervezet adtuk ki.

Forgalomtechnikai kezelői hozzájárulásunk elektronikusan hitelesített.

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

cégnév: Előterv Mérnökiroda Kft.

cím: 1146 Budapest,

Thököly út 59A

értesítési e-mail: eloterv@eloterv.hu

iktatószám: BPK/35396-2/2025

nyilvántartási szám: FKH-14394

tárgy: VIII. kerület József utca 48. | VIII.
József utca 48. - közterület-foglalás

ügyintéző: Molnár Csaba

Forgalomtechnikai kezelői hozzájárulás

A Társaságunkhoz érkezett, „VIII. kerület József utca 48. | VIII. József utca 48. - közterület-foglalás” tárgyú kiviteli tervdokumentációra forgalomtechnikai kezelői hozzájárulást az alábbi feltételekkel adjuk meg.

- A kivitelezés során a munkaterületet zárt, min. 1,2-2 m magas, rácsos kivitelű, cégjelzéssel ellátott elkorlátozó elemsorral kell lehatárolni, amely 100 km/h szélterhelésnek ellenáll. Éjszaka és korlátozott látási viszonyok mellett az elkorlátozást folyamatos piros vagy villogó borostyánsárga fényt adó lámpával kell megjelölni
 - részleges útlezárásnál az elkorlátozás úttestre eső sarokpontját,
 - egy forgalmi sávot meghaladó korlátozásnál az elkorlátozás úttestre eső sarokpontját és a teljesen lezárt forgalmi sávok tengelyét.
- A gyalogosforgalom szabad mozgását biztosítani kell. A forgalom alatt álló közútra gyalogos a forgalommal párhuzamosan nem terelhető, kivéve, ha az úttesten a járművektől elválasztott gyalogosfolyosó alakítanak ki. A gyalogosok részére a járdán minimum 1,5 m szabad keresztmetszeti szélesség megtartása szükséges. A gyalogosforgalmat a munkaterülettől el kell határolni, akadály esetén min. 1 m széles provizóriummal át kell vezetni.
- Az ideiglenes „Megállni tilos” jelzőtáblákat hatályba lépésük előtt legfeljebb 72 órával, de legkésőbb 48 órával korábban ki kell helyezni, és kiegészítő táblán fel kell tüntetni a hatályának pontos kezdeti- és végidőpontját.
- Az ideiglenes jelzőtáblák ép, fényvisszavető fóliás felületűek legyenek, és tiszta állapotban kerüljenek kihelyezésre. A jelzőtáblák egymással fedésbe nem kerülhetnek. Az Útügyi Műszaki előírásokban foglaltakat be kell tartani, különös tekintettel a táblák magassági elhelyezésre vonatkozó kritériumokra.
- Az ideiglenesen kihelyezett közúti jelzőtáblák sárga háttérűek legyenek, kivéve a kiegészítő táblák és a kikerülési irányt jelző táblák. Az „Elsőbbségadás kötelező” és az „Állj! Elsőbbségadás kötelező” jelzőtáblák sárga háttérű lemeze a táblák alakját kövesse. Az ideiglenes jelzőtáblák mérete 600x600mm lemezzel, illetve 600mm-es átmérővel készülhetnek. A besorolás rendjét jelző, vagy az útirány előjelző táblákat méretezni kell.
- A munkaterület mellett, forgalmi sávban munkagép, ember nem tartózkodhat, a munkaterületről kikerülő anyag, építési anyag és törmelék nem tárolható.
- A bontott és az építési anyagot minden esetben kalodában kell elhelyezni.
- Az általános munkavédelmi előírásokon túli szabályok a jelzőőröknek:
 - minden napszakban fényvisszavető mellényt kell viselnie.
 - jelzőtárcsája egyik oldalán zöld, a másik oldalán piros fényvisszavető felületnek kell lennie.
 - a csomópontban biztosítani kell a munkaterületen áthaladó, sárga-villogó üzemmódban működő forgalom-irányító készülék mellett a meglévő forgalmi rend szerinti irányok haladását, emellett ügyelnie kell a tiltott irányokban történő kanyarodások megakadályozására.



- a gyalogosok közlekedését is minden esetben biztosítani kell.
 - a tömegközlekedési eszközök (autóbusz, trolibusz, villamos) gyors és biztonságos áthaladását segíteni kell.
- Az érintett területen lévő ingatlanok tulajdonosait tájékoztatni kell a munkavégzés várható kezdetéről és annak időtartamáról.
 - A közterületi munka, illetve az elkorlátozás megszűnése után az érintett területen az eredeti forgalmi rendet helyre kell állítani. Az ideiglenesen kihelyezett forgalomtechnikai eszközök a kivitelezés befejezése után 24 órán belül eltávolítandók.
 - **A jóváhagyott tervtől eltérni csak Társaságunkkal egyeztetett módon lehet. A tervtől eltérő munkavégzés, vagy feltételeink be nem tartása esetén hozzájárulásunk érvényét veszti.**
 - A korlátozás életbe lépését követően, a kezdeti időszak tapasztalatai alapján Főosztályunk a kialakításban szükség esetén módosításokat rendelhet el, melyet a kérelmezőnek az elrendeléstől számított két napon belül végre kell hajtania.
 - Amennyiben a kezelői hozzájárulással ellátott építés alatti állapottervektől a kivitelezés során eltérés válik szükségessé, új forgalomkorlátozási állapottervet kell készíteni, amelyre kezelői hozzájárulásunkat meg kell kérni.
 - A Budapest Főváros Közgyűlésének 34/2008. (VII. 15.) önkormányzati rendelete alapján a munkavégzés, területfoglalás tényleges megkezdéséről, a közúti infrastruktúra, illetve a forgalom korlátozásának jellegéről, életbelépésük idejéről, az ütemváltások időpontjáról, azok megkezdése előtt 3 munkanappal, illetve a határidő előtti és azon túli befejezésről – fentieken túl – haladéktalanul értesíteni kell a BKK Infót is a bkk.info@bkk.hu e-mail címen vagy a +36 1 266 9003 telefonszámon.
 - A Kerületi Rendőrkapitányságot tájékoztatni szükséges a lezárásról és annak időpontjairól.
 - **Forgalomtechnikai kezelői hozzájárulásunk 6 hónapig, vagy az ebben a 6 hónapban kérelmezett érvényes munkakezdési engedélyben meghatározott időszak végéig érvényes.**

A hozzájárulásunkban megállapított feltételekkel szemben kérelemmel a Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály Útügyi Osztályához lehet fordulni.

Forgalomtechnikai kezelői hozzájárulásunkat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (4) bekezdés 1. pontja, a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 33. és 34. §-ai, az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII.21.) KM rendelet 2. §-a, valamint a fővárosi helyi közutak kezelésének és üzemeltetésének szakmai szabályairól, továbbá az útépitések, a közterületet érintő közmű-, vasút- és egyéb építések és az útburkolatbontások szabályozásáról szóló 34/2008. (VII. 15.) Főv. Kgy. rendelet alapján, mint operatív közútkezelői feladatokat ellátó szervezet adtuk ki.

Forgalomtechnikai kezelői hozzájárulásunk elektronikusan hitelesített.

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint



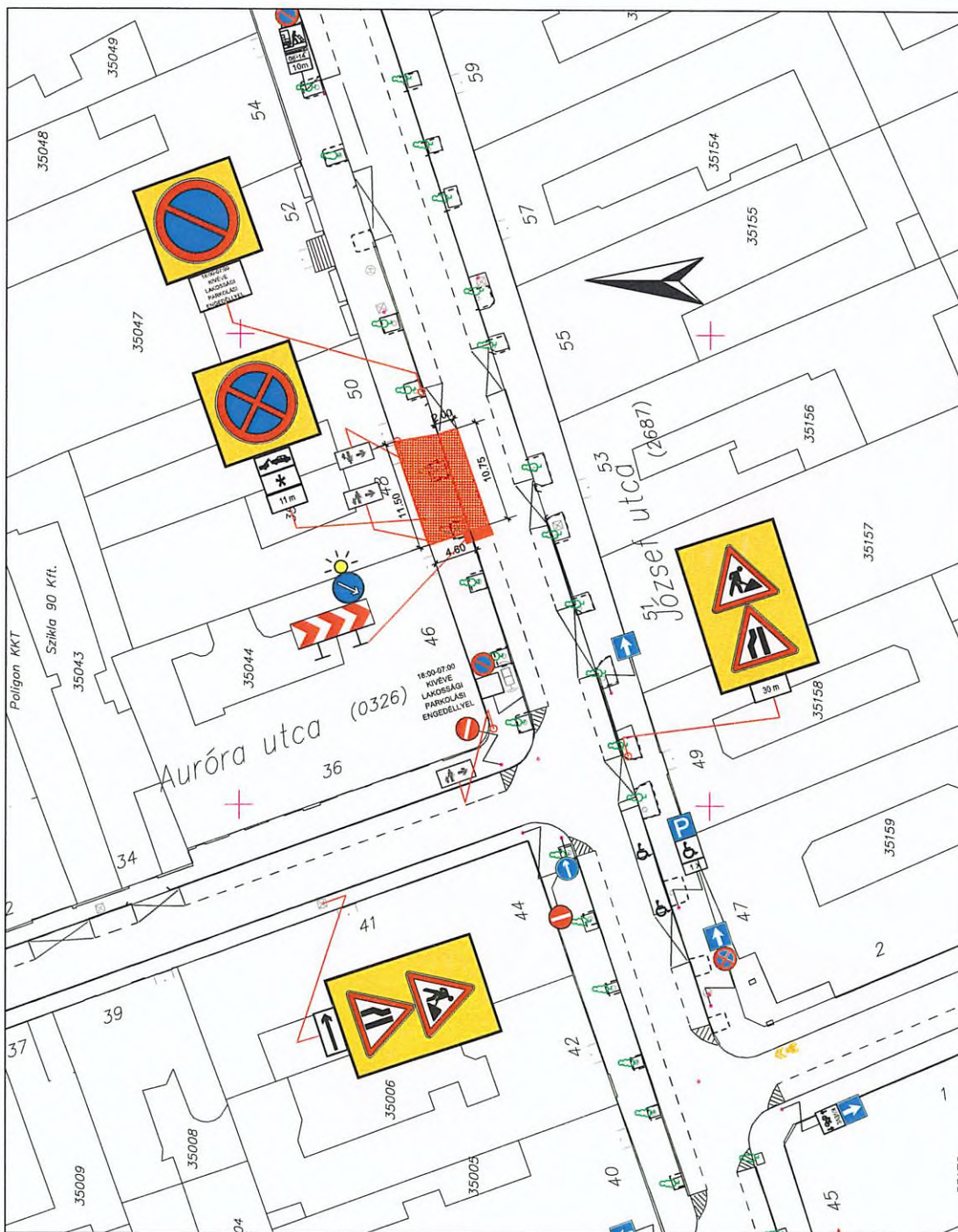
Jelmagyarázat:

↑ Meglévő tábla

↑ Tervezett tábla

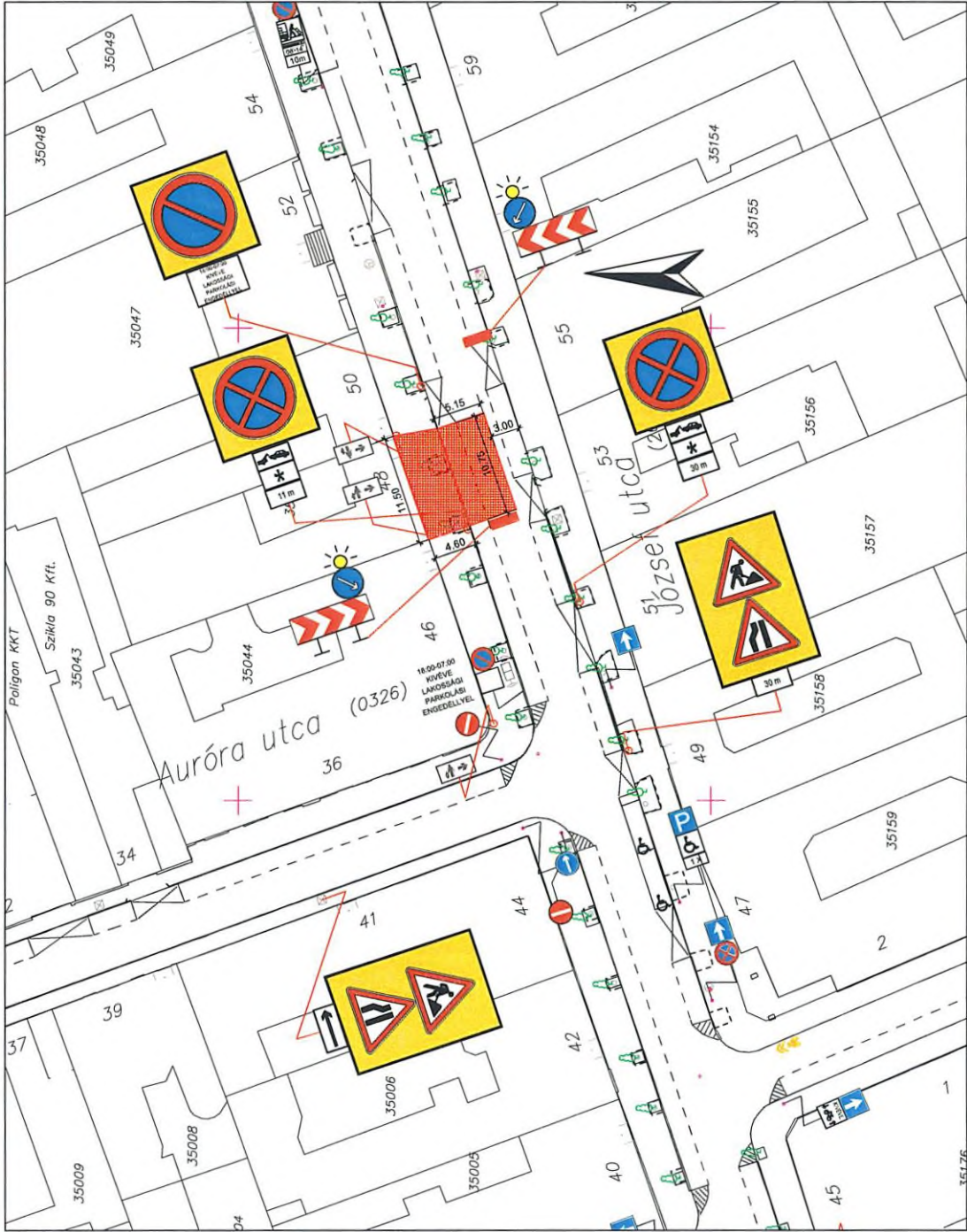


előterv		www.eloterv.hu eloterv@eloterv.hu		Előterv Mérnökiroda Kft.	
Budapest, VIII. József utca 48. közterület-foglalás					
Tervező Sipos Balázs 01-9486		Terv szám T-38-2025.11	Rajz szám F-1	Méretarány 1:500	Dátum 2025.11.
Lénárt Máté 01-16736					



		www.eloterv.hu eloterv@eloterv.hu		Előterv Mémőkiroda Kft.	
Budapest, VIII. József utca 48. közterület-foglalás					
Tervező		Terv szám	T-38-2025.11	Rajz szám	F-2
Sipos Balázs 01-9486		Méretarány	1:500	Dátum	2025.11.
					
	Lénárt Máté 01-16736				





Jelmagyarázat:

 Meglévő tábla

 Tervezett tábla



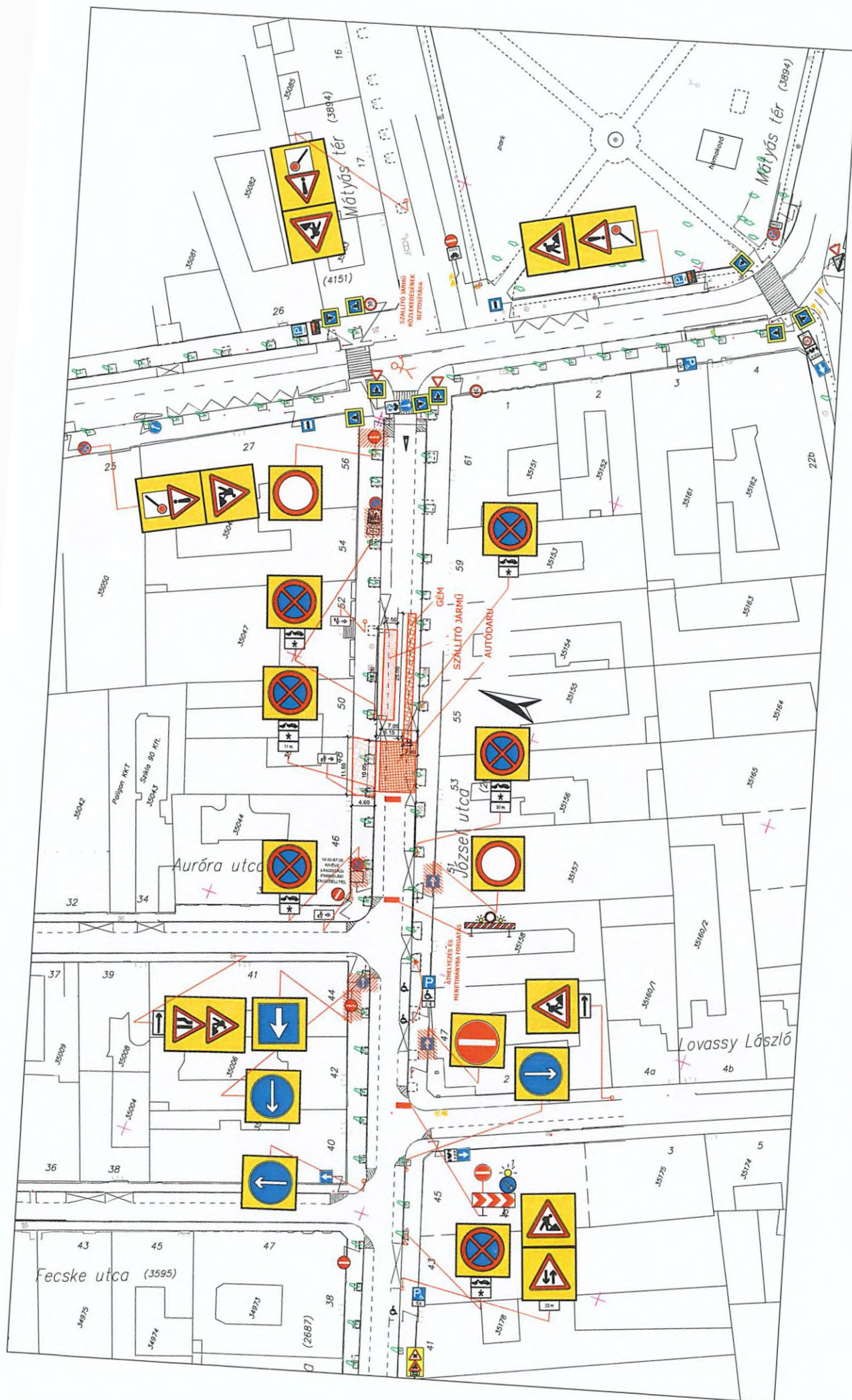
www.eloterv.hu
eloterv@eloterv.hu

Budapest, VIII. József utca 48.
közterület-foglalás

Tervező	Sipos Balázs 01-9486 01-16736	Terv szám	T-38-2025.11	Rajz szám	F-3
Méretarány	Lénárt Máté 01-16736	Méretarány	1:500	Dátum	2025.11.



BUDAPEST
KÖZÜLT



Jelmagyarázat:

Meglévő tábla



Tervezett tábla



www.eloterv.hu eloterv@eloterv.hu		Előterv Mémorándum Kft.	
Budapest, VIII. József utca 48.		Közterület-foglalás	
Tervező	Sipos Balázs 01-9486	Térkép készítője	Lénárt Máté 01-16736
Térkép dátuma	T-38-2025.11	Folyó szám	F-4
Méret	1:500	Dátum	2025.11.





Jelmagyarázat:



Meglévő tábla



Tervezett tábla

		www.eloterv.hu eloterv@eloterv.hu	Előterv Mémóriroda Kft.	
Budapest, VIII. József utca 48. közterület-foglalás		Terv szám T-38-2025.11	Rajz szám F-5	Dátum 2025.11.
Tervező Sáros Balázs 01-9486	Lénárt Máté 01-16736	Mérték 1:500		



BUDAPEST
KÖZUT

Műszaki leírás

Budapest VIII. kerület József 48. sz. közterület-foglalás

IDEIGLENES FORGALOMTECHNIKAI TERV

Budapest VIII. ker. József utca 48. sz. előtt építési munkák miatt közterület-foglalásra kerül sor.

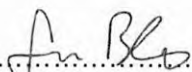
- F1-F2-F3 és F5: az építési munkálatokhoz és szállító járművek közlekedéséhez szükséges területfoglalások és parkolóhely megszüntetések tervei.
- F4 daruállítás és bontás: a toronydaru állítás/bontás ideje alatt a szállító járművek a Nagyfúvaros utca felől közlekednek. A be- és kihajtást jelzőőr segíti. A munka ezen ütemének időtartama 2-2 nap.

Jelen terv szerinti forgalomtechnikai eszközöket csak szakkivitelező kivitelezheti. A forgalomtechnikai eszközöknek meg kell felelniük a vonatkozó, hatályos Útügyi Műszaki Előírásoknak, elhelyezésükkor különös tekintettel kell lenni a vonatkozó jogszabályban rögzített, magassági elhelyezésre vonatkozó kritériumokra.

Tervezői nyilatkozat

Ezen terv az érvényes szabványoknak, előírásoknak, különösen a 2/1984. (I.29.) KM-BM számú, valamint az 5/1987. (V.31.) KM-BM számú együttes rendeletekkel módosított 1/1975. (II.5.) KPM-BM számú rendeletben (KRESZ) és a 20/1984 (XII.21.) KM számú rendeletben foglaltaknak megfelel.

2025. november


.....
Sipos Balázs
Előterv Mérnökiroda Kft.
tervező, KÉ-KK 01-9486


.....
Lénárt Máté
Előterv Mérnökiroda Kft.
tervező, 01-16736



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

VÁROSFEJLESZTÉSI,
KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG

Szabadics Építőipari Zrt.

Iktatószám: 6/830-.../2026
Ügyintéző:
Telefon: 06-1-4592-136
E-mail: @jozsefva-
ros.hu

Nagykanizsa
Király u.4.
8800

Tárgy: Tulajdonosi hozzájárulás megadása Budapest VIII. kerület, József u. 48. alatti ingatlan bontásával kapcsolatos munkák elvégzéséhez

Tisztelt Kérelmező!

Hivatkozva a tárgyi ügyben érkezett megkeresésükre értesítjük, hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2026. (VIII. 17.) határozatával megadta

TULAJDONOSI HOZZÁJÁRULÁSÁT

Ügyiratszám: 6/830/2026

Kérelmező / beruházó: Szabadics Építőipari Zrt. / JZSF48 Property Ingatlanfejlesztő Kft.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulását adta a Szabadics Építőipari Zrt. (székhely: 8800 Nagykanizsa, Király u. 4., adószám: 13748429-2-20, cégjegyzékszám: 20 10 040239, képviseli: Rózsa Tamás cégvezető) által benyújtott kérelemhez, Budapest VIII. kerület, József utca 48. sz. (35045 hrsz.) alatti ingatlan bontásával kapcsolatos munkák elvégzéséhez.

Jelen tulajdonosi hozzájárulás a beruházót (építtetőt) nem mentesíti az építéshez szükséges egyéb szakhatósági és hatósági engedélyek beszerzése alól,

- A tulajdonosi hozzájárulás a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában és kezelésében lévő Budapest **Budapest VIII. kerület, József utca (35150/2 hrsz.) járda burkolatának** bontási munkálatokkal érintett részeire terjed ki.
- Az építtetőnek (kivitelezőnek) a munkakezdési (burkolatbontási) hozzájárulást az Önkormányzat honlapjáról [letölthető kérelem](#) nyomtatványon és a mellékletek csatolásával előzetesen legalább 15 munkanappal korábban meg kell kérni, és az abban foglaltakat maradéktalanul be kell tartani.
- kötelezi a kivitelezőt a bontási helyek megfelelő minőségben történő helyreállítására, melyre a beruházó/kivitelező közösen 5 év garanciát vállalni köteles.



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

VÁROSFEJLESZTÉSI,
KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG

Az engedélyes köteles a munkák (helyreállítás) elkészültéről a közterület tulajdonosát írásban értesíteni.

Jelen tulajdonosi hozzájárulás csak az engedélyező szervek, szakhatóságok előírásainak maradéktalan betartásával, a döntés napjától számított 1 évig érvényes.

Budapest, 2026. augusztus

A Városfejlesztési, Környezetvédelmi
és Közterület-hasznosítási Bizottság
döntése alapján

Pikó András
polgármester

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár