



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: GY/ETDR-1/5581-27/2024.

Ügyintéző: Nánai Szandra

Telefonszám: (96) 795-937

ÉTDR azonosító: 202400062372

ÉTDR iratazonosító: IR-000539672/2024

Régészeti lelőhely azonosító: 41418, 44519

Műemléki törzsszám: M II 2915, M I 2916, MJT 4314,
MK 2868, MK 2914, MK 2924

KÖZLEMÉNY

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) – az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 89. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően – közhírré teszi a Győr-Szol Zrt. kérelmére indult, 9021 Győr, Bécsi kapu tér 3. szám alatti, Győr 7483 helyrajzi számú ingatlanon meglévő műemlék épület felújítására és bővítésére vonatkozó építési engedélyezési eljárás GY/ETDR-1/5581-26/2024. számú határozatáról készült közleményt.

A Kormányhivatal felhívja a figyelmet arra, hogy a döntés a Kormányhivatalnál megtekinthető.

A döntés rendelkező része:

„A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) építésügyi hatósági eljárásban meghozta az alábbi

HATÁROZATOT.

A Kormányhivatal építési engedélyt ad a Győr-Szol Győri Közszolgáltató és Vagyongazdálkodó Zrt. (9024 Győr, Orgona utca 10., meghatalmazott képviselője: ... a továbbiakban: **Építető) részére az engedélyezési záradékkal ellátott helyszínrajz és műszaki tervek alapján a 9021 Győr, Bécs kapu tér 3. szám alatti, Győr 7483 helyrajzi számú ingatlanon az egykori Vaskakas Taverna és a Schäffer-ház épületeinek műemléki felújítására, átalakítására, és bővítésére vonatkozóan **az alábbi feltételekkel:****

Közegészségügyi szakkérdés vizsgálata alapján:

- A „Vaskakas” területén kialakításra kerülő állandó- és ideiglenes fogyasztó terekhez tartozó vendégforgalmi illemhelyek takarításához szükséges felmosóvíz kivétel céljából az illemhelyek mindegyikének területén létesíteni kell 1-1 db hideg-meleg vizes takarítási vízkivételi lehetőséget.

<Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

9021 Győr, Árpád út 32. – 9002 Győr Pf.: 415 – Telefon: +36 (96) 795-628

E-mail: epites.gyor@gyor.gov.hu – KRID azonosító: 710811938 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

- Az épület egészének használata során keletkező kommunális hulladékok elhelyezését biztosító, 036. számmal jelölt hulladéktároló helyiséget olyan gépi szellőzőrendszer kiépítésével kell megvalósítani, mely megakadályozza, hogy a helyiségben összegyűlő, bűz hatás keletkezésével járó elhasznált levegő a helyiségből – ajtónyitás esetén – kiáramolva a vendégforgalom által használt közlekedő- és fogyasztóterek légterét szennyezze, tekintettel arra, hogy a hulladéktároló helyiség légtere – a tervezett kialakítás szerint – a fogyasztótér légterébe nyílik.
- A „Schäffer-ház” területén kialakításra kerülő kávézó kiszolgáló-, raktár- valamint fogyasztó területeinek takarításához hideg-meleg víz kivételére alkalmas vizes berendezési tárgy létesítése szükséges a raktár helyiségben.
- A kávézóhoz tartozó vendégforgalmi illemhelyek takarításához szükséges felmosóvíz kivétel céljából a csoportos illemhely előterében hideg-meleg vízzel ellátott takarítási vízkivételi helyet kell létesíteni.
- A földszinti adminisztrációs egység helyiségeinek takarításához hideg-meleg vizes takarítási vízkivételi helyet kell kialakítani, valamint takarítószer- és eszköztárolási lehetőséget kell biztosítani az egység területén.
- A teakonyhai tevékenységet végző helyiségek mindegyikének területén 1-1 db hideg-meleg vízzel ellátott mosogató medence és 1-1 db hideg-meleg vizes kézmosó elhelyezése szükséges.
- A szálláshelyhez kialakításra kerülő szobaasszonyi szobában hideg-meleg vizes kézmosót és hideg-meleg vizes falikutat kell felszerelni.
- A működés során biztosítani kell a szálláshely üzemeltetéshez szükséges tiszta- és a használat során keletkező szennyes textíliák elkülönített tárolásának feltételeit.
- A használatbavételi engedélyezési eljárás során az épület vízvezeték rendszerének ivóvíz minőségét akkreditált ivóvíz vizsgáló laboratóriummal végeztetett ivóvíz vizsgálati eredménnyel kell dokumentálni.

Műszaki biztonsági szakkérdés vizsgálata alapján:

- A használatbavételi engedélyezési eljárásig a műszaki biztonsági szakvéleményt megalapozó villamos berendezésekre vonatkozó villamos biztonságtechnikai ellenőrzést a Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Műszaki Biztonsági Osztályától külön kérelmezni kell, melynek eredményeként kiállított hatósági bizonyítvány a használatbavételi engedélyezési eljárás során a használatbavételi engedély kiadását javasló szakvélemény megadásának előfeltétele.
- Az ÉTDR rendszerbe feltöltött építész műszaki leírásban hivatkozott és az engedélyezési alaprajzokon feltüntetett felvonó berendezést a Kormányhivatalnál külön eljárás keretében, a beépítést megelőzően engedélyeztetni kell. A Kormányhivatal engedélye nélkül a felvonó berendezés nem kivitelezhető.

Élelmiszerlánc-biztonsági és állategészségügyi szakkérdés vizsgálata alapján:

- A használatbavételi engedélyezési eljárás során az épület vízvezeték rendszerének ivóvíz minőségét akkreditált ivóvíz vizsgáló laboratóriummal végeztetett, harminc napnál nem régebbi ivóvíz vizsgálati eredménnyel kell dokumentálni.

Természetvédelmi és környezetvédelmi szakkérdés vizsgálata alapján:

- A kivitelezés során a munkaterület porzásmentesítéséről (pl. locsolással) a kivitelező gondoskodni köteles.

Műemlékvédelmi szakkérdés vizsgálata alapján:

- A kivitelezés csak az egyes épületszerkezetekre, valamint épületelemekre vonatkozó MSZ szabványok, technológiai és munkavédelmi szabályok betartásával történhet. Az örökségvédelmi tervektől való eltérést a tervezőkkel minden esetben egyeztetni kell.
- A kivitelezés megkezdése előtt a Kormányhivatalnak be kell mutatni a tervezett építési tevékenység teljes körű kiviteli tervdokumentációját.

A kiviteli tervnek tartalmaznia kell kiemelten a nyílászárók (belső és külső) legalább M1:5 arányú részletterveit, különös tekintettel a homlokzaton megjelenő nyílászárókra, kapura.

A kivitelezés csak a jóváhagyott kiviteli tervek birtokában kezdhető meg.

- A kivitelezés során felmerülő eldöntendő műszaki kérdéseket tervezői művezetés keretében, a Kormányhivatallal egyeztetve, illetve jóváhagyva kell eldönteni.
- Az alkalmazott anyagokat és színeket – úgy, mint a homlokzati nyílászárók, azok keretezései, valamint egyéb homlokzati tagozatok, burkolatok, illetve a tetőfedés – mintadarab, illetve helyszíni mintafelület alapján a Kormányhivatallal egyeztetve kell véglegesíteni.
- A kivitelezés folyamatos kutatói jelenlét mellett történhet. Ha az építési munka végzése során ismeretlen műemléki érték kerül elő, a kivitelező köteles az építőipari kivitelezési tevékenységet szüneteltetni, a hatóságnak haladéktalanul bejelenteni és a helyszín és a műemléki érték őrzéséről a hatóság intézkedéséig gondoskodni.
- Az értékleltárt az értékleltár készítőjének az előkerülő műemléki értékekkel ki kell egészítenie.

Régészeti szakkérdés vizsgálata alapján:

- A kivitelezés földmunkái (bele értve a boltozat feltöltés eltávolítását) csak folyamatos régészeti megfigyelés (szakfelügyelet) mellett végezhetők.
- A történeti korú falak bontását megelőzően régész közreműködését kell kérni.
- Az előkerülő régészeti emlékeket fel kell tární.
- Az előkerülő, épített örökségi elemek megóvásáról gondoskodni szükséges.
- A régészeti tevékenység végzésére a Rómer Flóris Művészeti és Történeti Múzeum (9022 Győr, Liszt Ferenc u. 11.) jogosult.
- A régészeti feladatok ellátására az engedélyesnek a jogosult intézménnyel szerződést kell kötnie.

Tűzvédelmi szakkérdés vizsgálat alapján:

- A felújítás és építés esetében a kivitelezés során alkalmazott azon tűzoltó-technikai termék, építési termék, tűz- vagy robbanásveszélyes készülék, gép, berendezés – amelyre vonatkozóan a jogszabály követelményt támaszt – tűzvédelmi megfelelőségét igazoló iratokat be kell mutatni.
- Az oltóvizet folyamatosan – a létesítmény mértékadó tűzszakaszára – a mértékadó tűzszakaszt befogadó kockázati egység kockázati osztálya függvényében kell biztosítani. A szükséges oltóvíz meglétét a használatbavételi eljárás során igazolni kell.
- Az épület vonatkozásában alkalmazandó tűztávolságot az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet 18. § előírásai szerint kell meghatározni és kialakítani.
- Az egymás feletti nyílászárók között min. 1,3 méter távolságot kell tartani, ennek megfelelően kell a tűzterjedés elleni gátak kialakítását, geometriáját megválasztani.

- Egymással 120°-nál kisebb szöget bezáró, eltérő tűzszakaszhoz tartozó külső térelhatároló falfelületek esetében az eltérő tűzszakaszhoz tartozó falfelületet tűzterjedés ellen védetten kell kialakítani.
- Az 50 főnél nagyobb befogadóképességű helyiség (előadóterem) kiürítésre szolgáló ajtó, valamint az ilyen helyiségekben tartózkodók menekülésére szolgáló ajtó és az 50 főnél több személy kiürítésére szolgáló ajtó a nyithatóság szempontjából menekülési útvonalon beépíthetőek legyenek, küszöb magassága legfeljebb 15 mm és a kiürítésre csak azzal az ajtószármnyal vehető figyelembe, amelynek záródási pontjai egyetlen nyitószerkezet működtetésével nyithatók.
- Az előadóterem székeit, széksorait úgy kell kialakítani, hogy azok elmozdulással, feldőléssel a kiürítést ne akadályozzák.
- A módosított tetőtéri alaprajz (ET-02.05 TETŐTÉR – FEDÉLSZÉK.pdf) és a szintén módosított Tűzvédelmi tervfejezet (mindkettő szakkérdés vizsgálatom mellékletét képezi) alapján a tetőtér az építményszint megállapításánál figyelmen kívül hagyható. Viszont tűzterjedés elleni védelmet kell biztosítani, ezért a „201/2 lépcsőház” és a „201/1 lépcső közötti” ajtó legalább EI2 30 -C tűzállósági teljesítményű legyen.
- A fenti feltételek a használatbavételi engedélyezési eljárás során a használatbavételi engedély kiadását javasoló szakvélemény megadásának előfeltétele.

Az eljárás során vizsgált vízügyi és vízvédelmi szakkérdés vizsgálata alapján feltétel nem kerül meghatározásra.

Az Országos Építészeti Tervtanács OÉT691/2024 számú szakmai véleménye szerint:

„ A Tervtanács a tervdokumentációt engedélyezésre ajánlja.”

Az ügyben az alábbi eljárási költségek merültek fel:

- A környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdés vizsgálatának igazgatási szolgáltatási díja 14.000,- Ft (azaz tizennégyezer forint), melyet az Építető megfizetett.
- A vízügyi és vízvédelmi hatóság szakhatósági eljárásának igazgatás szolgáltatási díja 14.000,- Ft (azaz tizennégyezer forint), melyet az Építető megfizetett.

A döntés a közléssel végleges. A véglegessé vált döntéssel szemben – a jogsérelem megjelölése mellett – a vitatott közigazgatási cselekmény közlésétől számított tizenöt napon belül a Győri Törvényszékhez címzett, de a Kormányhivatalhoz (KRID: 206802995, székhely: 9021 Győr, Árpád út 32.), mint a vitatott cselekményt megvalósító közigazgatási szervhez előterjesztendő keresetlevél benyújtásával közigazgatási pert lehet indítani. Az ügyfélként eljáró gazdálkodó szervezet vagy az ügyfél jogi képviselője elektronikus kapcsolattartásra kötelezettként az e-Papír szolgáltatáson (<https://epapir.gov.hu/>) keresztül nyújthatja be a keresetlevelet. A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet a jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti papíralapon, vagy a fenti elektronikus úton. A fenti formai szabályoknak meg nem felelő beadvány joghatás kiváltására nem alkalmas. A keresetlevélben elő kell adni a közigazgatási tevékenységgel okozott jogsérelmet, az annak alapjául szolgáló tényeket, illetve azok bizonyítékait. A keresetlevél benyújtásának nincs halasztó hatálya, azonban abban a bírósághoz címzett azonnali jogvédelem iránti kérelem terjeszthető elő. Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben kérheti. Ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz.

A bíróság eljárása illetékköteles, melynek mértéke 30.000,- Ft (azaz harmincezer forint), azonban a feleket tárgyi illetékfeljegyzési jog illeti meg.

A Kormányhivatal az alábbiakra hívja fel a figyelmet:

- **Az épület restaurálást, konzerválást igénylő elemei, illetve felületei (belső díszítő festések restaurálása, konzerválása, kő, fa, fém, vagy más szakrestaurátori munkák) külön eljárásban lefolytatott örökségvédelmi engedélyezés alapján kerülhetnek helyreállításra.**
- Az Építető építési tevékenységet csak a véglegessé vált építési engedély és az ahhoz tartozó – engedélyezési záradékkal ellátott – építészeti-műszaki dokumentáció alapján, az engedély hatályának időtartama alatt, továbbá a saját felelősségére és veszélyére végezhet.
- A végleges építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól a kivitelezés során eltérni csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével, módosított építési engedéllyel lehet, kivéve, ha
 - a) az eltérés – helyi építészeti örökségvédelem alatt álló épület esetén – nem változtatja meg az építmény településképet meghatározó homlokzati elemeit,
 - b) a zárt sorú vagy ikres építésű építmény esetén a tervezett módosítás a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét nem érinti, és az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység, vagy
 - c) az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység.Az építési engedélyhez nem kötött eltérést az elektronikus építési naplóban a jogszabályban meghatározottak szerint kell dokumentálni, mely megvalósulási állapotot tartalmazó dokumentáció a használatbavételi engedélyezési eljárás megindításának feltétele.
- Az építésügyi hatóság engedélye az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.
- A létrehozott építmény csak használatbavételi engedély kiadását követően, és szén-monoxid érzékelő berendezés elhelyezése után használható.
- Az eljárás megindításáról szabályszerűen értesített ügyfelek amennyiben az eljárás során, de legkésőbb a határozat átvételéig nyilatkozatot nem tettek, kérelmet nem nyújtottak be, úgy ügyféli jogukat a továbbiakban nem gyakorolhatják.

A Kormányhivatal az alábbi tájékoztatást adja.

- A Kormányhivatal a döntés véglegessé válásának időpontjáról az Építető részére külön értesítést küld.
- Az építési engedély a véglegessé válásának napjától számított négy évig hatályos. A hatályossága alatt, ha az építési tevékenységet – az építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdték, akkor az építési tevékenység megkezdésétől számított hat éven belül az építménynek használatbavételi engedély megadására alkalmassá kell válnia. Az engedély hatálya nem hosszabbítható meg.
- A lejárt hatályú építési engedéllyel rendelkező, de használatbavételi engedéllyel nem rendelkező építményen a tartószerkezetet, vagy a hasznos alapterületet érintő befejező építési munkák elvégzésére építési engedélyt kell kérni.
- Az építőipari kivitelezési tevékenység végzése az építetői fedezetkezelés hatálya alá tartozik.
- Az építésügyi hatósági engedély nem mentesíti az Építetőt az építési tevékenység megkezdéséhez az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások vagy nyilatkozatok megszerzésének kötelezettsége alól.

- Az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építési munkaterület – szerződés szerinti – fővállalkozó kivitelező részére történő átadását az ingatlan tulajdonosának külön nyilatkozatban kell tudomásul vennie, és azt az építési naplóhoz csatolnia. A nyilatkozat hiányában az építési munkaterület nem adható át a fővállalkozó kivitelező részére, az építési napló nem nyitható meg és a kivitelezés nem kezdhető meg.
- Az ügyfél az eljárás bármely szakaszában és annak befejezését követően is betekinthez az eljárás során keletkezett iratba, ennél fogva az engedélyezés tárgyát képező építészet-műszaki dokumentációba is, mely az ügyirat részét képezi. Az iratbetekintés során az arra jogosult másolatot, kivonatot készíthet vagy – kormányrendeletben meghatározott költségtérítés ellenében – másolatot kérhet, amelyet a hatóság kérelemre hitelesít.
- Az elektronikus iratbetekintésre jogosult az ÉTDR felületen a kérelmet benyújtó építető, vagy meghatalmazottja.
- Egyedi kóddal történő iratbetekintés kizárólag a közigazgatási ügyben eljáró bíróság, az alapvető jogok biztosa és a nyomozó hatóság részére engedélyezhető. Az egyedi kód harmadik fél részére nem adható tovább.
- Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatósági ügyirat részét képező építészet-műszaki dokumentáció tervlapjainak az épület belső kialakítására vonatkozó részeibe kizárólag az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa és hasznélvezője tekinthez bele. Ez alól kivételt képeznek a közhasználatú építmények építészet-műszaki dokumentációinak azon részei, amelyek a közfeladat ellátását biztosító építményrészekre vonatkoznak.
- Az építési engedélytől építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységgel történő eltérés esetén az épület energetikai jellemzőinek bővítés esetén a bővítésre – vagy ha a bővítés mértéke meghaladja a bővítendő épület hasznos alapterületének 100%-át, a teljes épületre – vonatkozóan a miniszteri rendeletben meghatározott számítással vagy energetikai tanúsítvánnyal igazoltan az építési engedélyhez tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészet-műszaki dokumentációban foglalt energetikai jellemzőknek vagy a használatbavételre irányuló kérelem benyújtása napján hatályos miniszteri rendeletben meghatározott követelményeknek kell megfelelnie.

Indokolás

Az Építető 2024. szeptember 22. napján – ... meghatalmazott képviselő útján – építési engedély iránti kérelmet nyújtott be a 9021 Győr, Bécs kapu tér 3. szám alatti, Győr 7483 helyrajzi számú ingatlanon az egykori Vaskakas Taverna és a Schäffer-ház épületeinek műemléki felújítására, átalakítására, és bővítésére vonatkozóan.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 53/C. § (1) bekezdése alapján a kérelemre indult építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárás esetében az ügyintézési határidő a kérelemnek a hatósághoz történő beérkezését követő első munkanapon kezdődik, ezért a közigazgatási hatósági eljárás 2024. szeptember 23. napján indult.

A Kormányhivatal GY/ETDR-1/5581-20/2024. és GY/ETDR-1/5581-23/2024. számú végzéseiben az eljárás ügyféli kérelemre 2024. október 18. napjától 2024. november 23. napjáig szünetelt.

A Kormányhivatal az építési engedélyezési eljárást az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) alapján folytatta le.

A kérelem vizsgálatakor a Kormányhivatal megállapította, hogy az eljárásban helyszíni szemle megtartására, szakhatóság bevonására, hiánypótlási felhívás kibocsátására van szükség, ezért az eljárás megindítását követő nyolc napon belül érdemi döntés nem hozható, így a Kormányhivatal a kérelmet teljes eljárásban bírálta el.

A Kormányhivatal az eljárás megindítását követő nyolc napon belül tájékoztatta az eljárásba bevont ügyfeleket, hogy az Ákr. 43. §-a alapján teljes eljárásra tér át.

Az Építető benyújtotta az építési engedély iránti kérelemhez szükséges, az R. 17. § (9) bekezdésében előírt mellékleteket.

Az építési engedély megadásához szükséges feltételek fennállását a Kormányhivatal a 2024. október 17. napján megtartott helyszíni szemle során ellenőrizte az R. 6. § (3) bekezdésében foglaltak alapján és megállapította, hogy a meglévő állapotot rögzítő építészeti-műszaki dokumentáció tartalma a valóságnak megfelel, az érintett telken az építési tevékenység megvalósítható, a tevékenységet nem kezdték meg.

A Kormányhivatal az építési engedély iránti kérelem elbírálása során vizsgálta az R. 18. § (1) bekezdésében foglaltakat és megállapította, hogy

- a) a tervezett építmény elhelyezése megfelel az Étv. 18-22. §-aiban és a 31. § (1) bekezdésében előírtaknak,
- b) az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása az Étv. 23-24. §-aiban, a településrendezési tervekben és a jogszabályokban meghatározottak szerint megtörtént, a telek rendezett,
- c) a tervezett építmény és az alkalmazott építészeti-műszaki megoldás megfelel
- cb) az általános érvényű szakmai és a jogszabályokban meghatározott követelményeknek,
- cc) az egyes építményekre, területekre védettséget elrendelő jogszabályoknak és az építési tevékenységre vonatkozó, az építésügyi hatósági eljárást megelőzően lefolytatott más hatósági eljárásokban meghatározott követelményeknek,
- cd) az építészeti minőség- és értékvédelem jogszabályban meghatározott szempontjainak,
- d) az építmény megépítése, rendeltetése, használata, fenntartása nem okoz környezetében olyan káros hatást, amely
- da) a terület rendeltetésének megfelelő és jogszabályban meghatározott mértéket meghaladná,
- db) az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztetné,
- e) a használatbavételi engedély megkéréséig biztosítható az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságához szükséges
- ea) járulékos építmények telken belüli elhelyezése,
- eb) közlekedési hálózathoz való csatlakozás és
- ec) kormányrendelet szerint előírt közműellátás
- f) a tervezőként megjelölt személy (ideértve a társtervezőt, szakági tervezőt is) vállalkozás jogosult a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre,
- g) az építésügyi hatósági engedélykérelem jogszabályban előírt mellékletei rendelkezésre állnak, tartalmuk megfelel az a)-e) pont előírásainak,

- h) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásainak megfelelő, az OTÉK IV. fejezetében foglalt előírásoktól eltérő műszaki megoldást nem tartalmaz,
- i) az építménnyel összefüggő tervezett tereprendezési munkálatok megvalósíthatóak.

A Kormányhivatal az eljárása során meggyőződött arról, hogy az Étv. 36. § (1) bekezdésében foglalt, jelen ügy vonatkozásában releváns feltételek teljesülnek.

Az ingatlan besorolása a Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: GYÉSZ) szerint: Vt-T, településközponti vegyes övezet.

A GYÉSZ a beépítési intenzitási mutatókat (beépítettség, zöldfelület, épületmagasság) számszerűen nem határozza meg.

A kérelem benyújtása idején hatályos – így az eljárás során irányadó – a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 63. § (4) bekezdése szerint **műemlékvédelmi érdekből műemlék fenntartása, különösen helyreállítása során az országos építési követelményektől, a településrendezési tervtől, annak részeként a helyi építési szabályzattól a tervezés folyamán és a hatósági eljárásban el lehet térni.** A nemzeti szabványoktól való eltérést a műemléki értékek megőrzése érdekében előnyben kell részesíteni, ha az alkalmazandó megoldás az élet- és vagyonbiztonság követelményeinek megfelelő, vagy az élet- és vagyonbiztonság más módon biztosítható.

A Kötv. 63. § (4a) bekezdés a) pontja szerint a (4) bekezdés tekintetében műemlékvédelmi érdekek kell tekinteni a műemlék megőrzését, **fenntartását.**

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Övr.) 68. § (2) bekezdés g) pontja szerint a hatóság a műemléken tervezett tevékenység esetén, a döntése meghozatala során – többek közt – a gazdaságos fenntarthatóság szempontjának érvényesülését mérlegeli.

A Kormányhivatal megítélése szerint a helyszín és a benyújtott tervek ismeretében, az Országos Építészeti Tervtanács OÉT691/2024 számú szakmai véleményét is figyelembe véve megállapítható, hogy a tervezett épületbővítéssel kialakuló új funkció a műemlék épületegyüttes gazdaságos fenntarthatóságát hivatott szolgálni, ezért helye van a Kötv. 67. § (4) bekezdésében meghatározott, helyi építési szabályzattól való eltérésnek a döntés meghozatala során.

Fentiek okán az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: R2.) meghatározott illeszkedést a Kormányhivatal nem vizsgálta, különös tekintettel fentiekben túl arra is, hogy a város ezen műemléki szempontból egyik legjelentősebb telektömbjében olyan nagy fokú különbségek tapasztalhatók a beépítési mutatókban (a Bécsi kapu téri földszint + 1, illetve 2 emeletes házsor 100% körüli beépítése minimális, vagy hiányzó zöldfelülettel ugyanúgy megtalálható, mint a tornyot is magába foglaló Püspökvár nagy kiterjedésű kerttel), hogy az R2. által az illeszkedés vizsgálat során viszonyítási alapként meghatározott tömbön belüli átlagos értékek téves, vagy akár településképi és műemléki szempontból értékelhetetlen eredményekre vezethetnek.

Mindezek alapján a Kormányhivatal megállapította, hogy az Étv. 36. § (1) bekezdésében foglalta, az ügy tekintetében releváns feltételek teljesülnek, az építési engedély a tervezett tevékenységre megadható.

A Kormányhivatal engedély megadásához támasztott feltételei a döntésben hivatkozottakon túl az alábbi jogszabályokon alapulnak:

Az R. 6. számú mellékletének III. táblázata alapján szükséges szakkérdések vizsgálatának az indokolása:

Az R. 6. számú melléklet III. számú táblázat 5. pontja alapján a Kormányhivatal a **közegészségügyi szakkérdéseket GY-02/NEO/02956-3/2024.** számon az alábbiak szerint vizsgálta:

- Az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés, a), b), c) pontjai, valamint 5. § (1) bekezdés a) pontja.
- Az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 1. § (1) bekezdése, 2. § (1) bekezdése, 4. § (1) bekezdés n) és r) pontjai.
- A kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény 15. § (1) és (2) bekezdései.
- A nemdohányzók védelméről és a dohánytermékek fogyasztásának, forgalmazásának egyes szabályairól szóló 1999. évi XLII. törvény 2. § (1) bekezdés a), c) pontjai, 2. § (2) bekezdés a), b) pontjai, 2. § (4) bekezdés a), b) pontjai, 2. § (6) és (7) bekezdései.
- A fertőző betegségek és járványok megelőzése érdekében szükséges járványügyi intézkedésekről szóló 18/1998. (VI. 3.) NM rendelet 3. § (1) bekezdésének 4. számú melléklete.
- Az OTÉK 31. § (1) bekezdése, 50. § (3) bekezdés c), d), g) pontjai, 53. § (1) bekezdés a), b) pontjai, (2) bekezdés a), d), f), g) pontjai, 90.§ (1)-(4) bekezdései, 91. § (1)-(3) bekezdései, 92. § (1), (3) bekezdései, 99. § (6), (9) bekezdései.
- A munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjéről szóló 3/2002. (II. 8.) SzCsM-EÜM együttes rendelet 2. § (5) bekezdés b) pontja, 5. § (1), (4) és (5) bekezdései, 18. § (1)-(5) bekezdései, 19. § (1)-(5) és (7)-(9) bekezdései.
- A hulladékgazdálkodási közszolgáltatások körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet 3. § (1), (2), (3) bekezdései és az 5. § (1), (2) bekezdései.
- A kémiai kóroki tényezők hatásának kitett munkavállalók egészségének és biztonságának védelméről szóló 5/2020. (II. 6.) ITM rendelet 6. § (1), (2), (3) bekezdései.
- A szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 2. §-a.

Az R. 6. számú melléklet III. számú táblázat 13. pontja alapján a Kormányhivatal a **műszaki biztonsági szakkérdést GY/48/00988-2/2024.** számon az alábbiak szerint vizsgálta:

- A Budapest Főváros Kormányhivatalának egyes ipari és kereskedelmi ügyekben eljáró hatóságként történő kijelölésről, valamint a területi mérésügyi és műszaki biztonsági hatóságokról szóló 365/2016. (XI. 29.) Korm. rendelet 14. § (3) bekezdése.
- A felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló 146/2014. (V. 5.) Korm. rendelet 3. §-a és 2. mellékletének I. fejezete.

Az R. 6. számú melléklet III. számú táblázat 4. pontja alapján a Kormányhivatal **az élelmiszerlánc-biztonsági és állategészségügyi szakkérdéseket GY-02/09/01508-3/2024.** számon az alábbiak szerint vizsgálta:

- Az élelmiszer-higiéniáról szóló az Európai Parlament és Tanács 852/2004/EK rendeletének II. melléklete.
- A vendéglátóipari termékek előállításának és forgalomba hozatalának élelmiszer-biztonsági feltételeiről szóló 62/2011. (VI. 30.) VM rendelet 13. §, 20. § és 21. §-ai.

Az R. 6. számú melléklet III. számú táblázat 6- 11. pontjai alapján a Kormányhivatal a **természetvédelmi szakkérdést GY/41/01975-3/2024.** számon az alábbiak szerint vizsgálta:

- Tárgyi létesítmény nem tartozik a környezeti hatásvizsgálati és az egységes a környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá.
- Az R. 6. melléklet III. táblázat 7. pont alapján a földtani közeg védelme biztosított.
- A kivitelezés során a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Lvr.) hatálya alá tartozó légszennyező pontforrás nem létesül. A létesítmény üzemeltetése során keletkező kibocsátásokra való tekintettel levegőtisztaság-védelmi szempontból a tervezett tevékenység várhatóan nem jár jelentős környezeti hatással.
- Az Lvr. 2. § 8. pontja szerint e rendelet alkalmazásában diffúz forrás: olyan levegőterhelést okozó tevékenység, kibocsátó felület vagy berendezés, amely nem minősül légszennyező pontforrásnak, továbbá a szabadban végzett tevékenység, amely légszennyezőanyag kibocsátással jár. Az Lvr. 4. § szerint tilos a légszennyezés, a diffúz forrás környezetvédelmi követelményeknek nem megfelelő működtetése miatt fellépő levegőterhelés, valamint a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése, továbbá a levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezettséget okoz. Az Lvr. 26. § (1) bekezdése szerint diffúz forrás üzemeltetése során a levegővédelmi követelményeket érvényesíteni kell.
- A létesítmény kivitelezése a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés a) pontja, valamint az 1. számú melléklete alapján jegyzői hatáskörbe tartozik.
- Az érintett ingatlan belterületen helyezkedik el és nem része természeti területnek, országos jelentőségű védett természeti területnek, sem a Natura 2000 hálózatnak, nem érint barlangot vagy barlang felszíni védőövezetét, sem egyedi tájértéket, így az R. 6. melléklet III. táblázat 6. pontja szerinti szakkérdés vizsgálat feltételei nem állnak fenn.
- A tervezett létesítmény nem a hulladék kezelésével kapcsolatos építmény, így az R. 6. melléklet III. táblázat 8. pontja szerinti szakkérdés vizsgálat feltételei nem állnak fenn.

Az R. 6. számú melléklet III. számú táblázat 17. pontja alapján a Kormányhivatal a **műemlékvédelmi szakkérdéseket – a döntés építésügyi megfelelőségének fent ismertetett vizsgálatán túl – az alábbiak szerint vizsgálta:**

A Kormányhivatal rögzíti, hogy a tervezett tevékenységgel érintett ingatlan M I. 2916, M II 2915 törzsszámokon kiemelten védett műemlék, valamint 4314 törzsszámon védett műemléki jelentőségű területen, és 2868, 2914, 2924 törzsszámokon védett műemléki környezetben található.

Az Övr. 68. § (2) bekezdése szerint a hatóság a műemléken tervezett tevékenység esetén, a döntése meghozatala során

- a) a méltó használat,
- b) a hasznosításból, használatból eredő veszélyeztetés elkerülése, minimalizálása,
- c) a fizikai valójában történő megőrzés,
- d) az építészeti minőség és illeszkedés,

- e) a hagyományos anyaghasználat,
- f) a szakszerűség,
- g) a gazdaságos fenntarthatóság, továbbá
- h) a nevesített műemléki érték hiteles és meghatározó módon történő megjelenése szempontjának érvényesülését mérlegeli.

Az Övr. 68. § (3) bekezdés a) pontja szerint műemléki jelentőségű terület esetén a hatóság a döntése meghozatala során szempontként figyelembe veszi, hogy új építmény építése, vagy meglévő építmény átalakítása nem járhat a műemléki jelentőségű terület történeti összképének, feltárulásának műemléki szempontból előnytelen megváltozásával.

Az Övr. 57. § (7) bekezdése szerint a műemléki területet érintő, jogszabályban meghatározott beavatkozást a védett érték településképi, illetve tájképi megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni.

A Kötv. 39. § (1) bekezdése szerint műemléki jelentőségű területként kell védeni a település azon részét, amelynek jellegzetes szerkezete, beépítésének módja, összképe, a tájjal való kapcsolata, terei és utcaképei, építményeinek együttese összefüggő rendszert alkotva történelmi jelentőségű és ezért műemléki védelemre érdemes.

A Kormányhivatal az Országos Építészeti Tervtanács OÉT691/2024 számú szakmai véleményére is alapozva megállapította, hogy a tervezett tevékenység mind a műemlék, mind a műemléki terület védett értékeinek megőrzése szempontjából támogatható a rendelkező részbe foglalt kikötések teljesülése esetén.

Fentiek értelmében a Kormányhivatal a rendelkező részben előírt feltételeket az alábbiakkal indokolja: A műemléki jelentőségű terület fogalmából következik, hogy az épített környezet tájjal, vagyis a természeti környezettel való kapcsolata védendő érték.

Az Övr. 71. § (3) bekezdés a)-d) pontjai szerint az örökségvédelmi engedélyben kiviteli tervek és részletrajzok készítését és bemutatását kell előírni, ha a kérelem és mellékletei azok léptéke miatt nem tartalmazhatják minden műszaki megoldás olyan mértékű meghatározását, amely alapján a műemlékre gyakorolt hatás egyértelműen megállapítható, tervezői művezetést kell előírni, ha a kivitelezés során eldöntendő műszaki kérdések merülnek fel, mintafelület, mintadarab készítését kell előírni, ha a tervezett tevékenység olyan vizuális változást eredményez, amely a kérelem és mellékletei alapján nem állapítható meg, a kivitelezés közben végzendő kutatást kell előírni, ha az eljárást megelőzően végzett kutatás nem terjedhetett ki minden kutatandó felületre.

Az épület hiteles megjelenésének egyik legkiemeltebb elemei a nyílászárók, melyek az engedélyezési terv léptékében még nem értékelhetők. Tekintettel arra, hogy a kivitelezés során több műszaki kérdés is felmerülhet, a Kormányhivatal ezen kérdések komplex tervezői szemlélettel való kezelésének érdekében tervezői művezetés szükségességét állapította meg. A minta anyagok és színek bemutatása az épület műemléki szempontból megfelelő végső megjelenésének biztosítékául szolgál.

A kivitelezés közben előkerülő ismeretlen műemléki értékekkel kapcsolatos teendőkről az Övr. 58. § (4) bekezdése rendelkezik.

Az R. 6. számú melléklet III. számú táblázat 15. pontja alapján a Kormányhivatal a **régészeti szakkérdést GY/26/2355-4/2024.** számon az alábbiak szerint vizsgálta:

- A Kötv. 19. § (2) bekezdése szerint a régészeti örökség elemei a régészeti lelőhelyről csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. A Kötv. 22. § (1) és (3) bekezdése értelmében a fejlesztésekkel és beruházásokkal veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární (a továbbiakban: megelőző feltárás). A régészeti érintettség mértékétől függően a hatóság régészeti megfigyelést (szakfelügyeletet) írhat elő.
- Ha a régészeti megfigyelés során régészeti bontómunka válik szükségessé, akkor – legalább a beruházási földmunkával érintett mélységig – az előkerült régészeti jelenség vonatkozásában a régészeti bontómunkát és az elsődleges leletfeldolgozást a régészeti megfigyelés keretében kell elvégezni az Övr. 35. § (1) bekezdése.
- Az Övr. 71. § (3) bekezdés e) pontja szerint az örökségvédelmi engedélyben régész közreműködése írható elő, ha a tervezett tevékenység a régészeti örökség vagy a kulturális javak védett elemeinek megváltoztatását eredményezheti.
- Mivel az épület eleminek pontos kormeghatározása még nem történt meg, és az csak roncsolásos vizsgálatokkal végezhető el. A bontások során eddig nem ismert régészeti korú faelemek kerülhetnek elő.
- A régészeti megfigyelés (szakfelügyelet) és az előkerülő régészeti emlékek megelőző régészeti feltárásának költségeit a beruházó köteles viselni, mivel a Kötv. 19. § (3) bekezdése szerint a régészeti feltárások költségeit annak kell fedeznie, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált.
- A régészeti tevékenység végzésére vonatkozó előírásokat a Kormányhivatal a Kötv. 20. § (4) bekezdése alapján tette.
- A régészeti feladatellátásra vonatkozóan a szerződéskötést a Kötv. 22. § (10) bekezdése határozza meg.
- A kivitelezés során a földmunkákkal érintett, és egyéb feltárási módszerekkel fel nem tárt területen régészeti megfigyelést kell biztosítani az Övr. 43. § (3) bekezdése alapján.
- Az Övr. 46. §-a szabályozza a feltárás során eredeti összefüggéseiben megmaradt régészeti emlékek előkerülése esetén lefolytatandó eljárást.
- Az elkészült ERD figyelembe vétele mellett, mivel a tárgyi beruházás a Kötv. 7. § (20) bekezdése alapján örökségvédelmi szempontból nagyberuházásnak minősül, továbbá a tárgyi beruházás nyilvántartott régészeti lelőhelyeket érint, és régészeti emlékek előkerülése várható, ezért a szakkérdés vizsgálat során a Kormányhivatal a fent megfogalmazott feltételekkel járul hozzá.

Az eljárásba szakhatóságok az alábbiak szerint kerültek bevonásra:

Az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R3.) 1. melléklet 4. táblázatának 4. ügýtípus 16. sora, valamint 18. sora alapján a Kormányhivatal 2024. szeptember 25. napján megkereste a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Győri Katasztrófavédelmi Kirendeltségét, valamint a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Vízügyi Hatóságot szakhatósági állásfoglalás kiadása céljából.

2024. október 1. napján hatályba léptek az állam működését érintő egyes törvények módosításáról szóló

2024. évi XXIX. törvény, valamint az egyes hatósági hatáskörök változásáról szóló 257/2024. (VIII. 29.) Korm. rendelet azon rendelkezései, amelyek a hivatásos katasztrófavédelmi szervek egyes hatósági hatáskörei – így a vízügyi és vízvédelmi, valamint a tűzvédelmi hatósági hatáskörök – a kormányhivatalokhoz kerültek át.

Az R3. 2024. szeptember 30. napján hatályát veszítette, helyébe a 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) lépett érvénybe, ezért a tűzvédelmi és vízvédelmi szakhatósági állásfoglalás helyett szakkérdés vizsgálatnak van helye.

A Rendelet 3. számú melléklet A oszlop 11. pontja alapján a Kormányhivatal a **tűzvédelmi szakkérdéseket 30408/140-1/2024.ált.** számon az alábbiak szerint vizsgálta:

- A Rendelet 2. számú melléklet 6. pontja.
- A tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 13. §-a.
- Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet 72. § (1) és (3) bekezdései, 73. § (1) bekezdése, 76. § (1) bekezdése és 82. § (3) bekezdése, 18. §-a, 28. §-a, 22. § (2) bekezdése, 59. § (1) bekezdése, 42. § (5) bekezdése, 19. § (1) bekezdése.

A Rendelet 3. számú melléklet A oszlop 12. pontja alapján a Kormányhivatal a **vízügyi és vízvédelmi szakkérdéseket 30408/262-1/2024.ált.** számon az alábbiak szerint vizsgálta, és **feltételek nélkül hozzájárult.**

- A tárgyi ingatlan nem érinti vízbázis védőövezetét.
- A tárgyi ingatlan nem érint nagyvízi medret, parti sávot, de az ingatlan a Mosoni-Duna fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett területén helyezkedik el. Az épület várhatóan nincs hatással a vizek lefolyására, mederfenntartásra, illetve az árvíz-és jég levonulására.
- A tevékenység a felszíni és felszín alatti vizek védelmére vonatkozó követelményeknek megfelel.
- A Vízügyi és Vízvédelmi Osztály javasolja felhívni a figyelmet az alábbiakra:
 - A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet 23. §-a szerint az árvízvédelmi földmű és fal mentén a hullámtéren a vízdoldali töltésláb vonalától mért 60 méteren, a mentett oldalon pedig 110 méteren belül anyaggyödröt, munkagyödröt nyitni, szabad kifolyású kutat létesíteni, tavat kialakítani, illetve a fedőréteg tartós eltávolításával járó tevékenységet folytatni csak a vízügyi igazgatóság (a továbbiakban: igazgatóság), települési önkormányzat fenntartásában lévő másodrendű árvízvédelmi mű esetén a védelemvezető polgármester hozzájárulásával, szükség esetén részletes talajfeltárás, állékonysági és szivárgási vizsgálat alapján lehet.

A szakkérdés vizsgálata az alábbi jogszabályok figyelembevételével történt:

- a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet,
- a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet,
- a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet,
- a nagyvízi meder, parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv

készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet,

- a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 10. § (1) bekezdés 1. pontján és a 10. § (3a) bekezdésén alapul, illetékességét a Korm. rendelet 10. § (2) bekezdése, valamint a 2. melléklet 1. pontja.

A településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R4.) 9. § (2) bekezdés g) pontja alapján a Tervtanács véleményezi az állami magasépítési beruházások megvalósításáról szóló törvény szerinti állami magasépítési beruházás esetében az építészeti-műszaki dokumentációt.

Az R4. 9. § (2) bekezdés e) pontja alapján az Országos Építészeti Tervtanács véleményezi a kiemelten védett műemlékkel és a kiemelten védett műemlék telkével kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési – kivéve az országos építési követelményektől való eltérés és a használatbavételi engedélyezési –, valamint – az Övr. 63. § (3) bekezdés a) pontja és b) pont ba) alpontja esetében – örökségvédelmi hatósági engedélyezési és – az Övr. 64. § (2) bekezdés c) pontja esetében – kivéve a műemléki jelentőségű terület műemléki környezetét – örökségvédelmi bejelentési eljárást megelőzően az eljárás kötelező mellékletét képező dokumentációt.

Az Országos Építészeti Tervtanács OÉT 691/2024. számú tervtanácsi véleményét az alábbiak szerint indokolta:

„A településrendezési és az építészeti műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Kormányrendelet 12. § (6), 15. § (2) és 16. § (2) bekezdései értelmében a Tervtanács elnöke vizsgálta, hogy a benyújtott építészeti-műszaki terv megfelel -e az építészeti minőség, szakmai igényesség, a telepítés településképpbe való illeszkedés, az esztétikus megjelenés, valamint a kedvező településképp követelményének.

Figyelemmel arra, hogy a beruházás kiemelten védett műemléki értéket érint, illetve annak műemléki környezetével kapcsolatos, a Tervtanács mérlegelte a méltó használat, a hasznosításból, használatból eredő veszélyeztetés elkerülése, minimalizálása, a fizikai valójában történő megőrzés, az építészet minőség és illeszkedés, a hagyományos anyaghasználat, a szakszerűség, a gazdaságos fenntarthatóság, továbbá a nevesített műemléki érték hiteles és meghatározó módon történő megjelenés szempontjának érvényesülését.

A vizsgált, műemléket érintő fejlesztés több egyeztetési körön keresztül érte el most bemutatott formáját. Ezek az egyeztetések nagyban befolyásolták, alakították a tervezési programot is.

A beruházók elfogadva a Tervtanács észrevételeit, kiterjesztették a koncepciót a várfalsétány eddig a közösség által nem elérhető szakaszára, valamint a csatlakozó „Schäffer” házat is bevonták, azt a fejlesztés integráns részévé tették.

A tervezési program alakítása, kibővítése a védett bástyára telepített rendezvényterre is nagy hatással volt. Annak befoglaló méretei, mind alapterületi, mind magassági értelemben a korábbi konzultációra bocsátott tanulmánytervben változtak és elérték a tovább már nem csökkenthető, legkisebb méretet.

A Tervtanács tagjai a vázlattevé támogatása mellett döntöttek. A Tervezők az akkor rögzített észrevételek alapján fejlesztették tovább tervüket kiemelten magas minőségben és színvonalal.

A tervek további feldolgozási fázisaiban javasolt:

- A multifunkciós terem magasságának a „Schäffer-ház” záró párkányáshoz közelítése.

- *Légiesebb tömeg és homlokzatképzés fogalmazása.*

A Tervtanács elnöke – a részvételükben nem akadályozott tervtanácsi tagokkal történő konzultációt követően – a tervdokumentációt engedélyezésre ajánlotta.

Felhívom a Tervező és a Megbízó figyelmét, hogy

- *jelen döntés nem jogosítja fel az építési tevékenység azonnali, feltétel nélküli megkezdésére.*
- *a tervtanácsi vélemény elsősorban a tervezett építési tevékenység településképi megfelelőségének vonatkozásában irányadó, és nem mentesít azon egyéb engedélyek, hozzájárulások előzetes beszerzésének kötelezettsége alól, melyeket egyéb jogszabály a kérelmező által tervezett építési tevékenység megkezdése esetére előír.*
- *a terv a helyi építési szabályzatnak, valamint a hatályos egyéb építésügyi jogszabályoknak való megfelelőségét az illetékes hatóság az engedélyezési eljárás során vizsgálja részletesen, a Tervtanács csak felhívja a figyelmet az észrevett hiányosságokra, esetleges ellentmondásokra.*
- *a Tervtanács véleményét a 252/2006. (XII.7.) korm. rendelet 16/A § alapján az eljáró hatóság az eljárása, döntése meghozatala során érdemben vizsgálja és az abban foglaltaktól eltérően is dönthet.”*

Az Országos Építészeti Tervtanács OÉT 691/2024. számú tervtanácsi véleményét a Kormányhivatal a R2. 16/A. §-a alapján érdemben vizsgálta, és az abban foglaltakkal egyetértett, továbbá megállapította, hogy a tervezés során a tervtanácsi véleményben fent szerepeltetett javaslatok figyelembevételre, illetve bedolgozásra kerültek.

Az ügyféli kör megállapításának módja, indokolása:

- *Az R. 4. § (1) bekezdése alapján külön vizsgálat nélkül ügyféli jogállással rendelkezik az Építettő és az építési tevékenységgel érintett telek tulajdonosa.*
- *Az R. 4. § (2) bekezdése szerint a Kormányhivatal vizsgálta az ügyféli jogállását azoknak akiknek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.*
- *Az építési telekre vonatkozóan a tulajdonjogon kívül vezetékjog szerepel, ezért a vezetékjog jogosultja részére a Kormányhivatal ügyféli jogállást állapított meg.*
- *Az R. 4. § (2a) bekezdése alapján a fentiekén túlmenően az építésügyi hatósági engedélyezési vagy tudomásulvételi eljárásban ügyféli jogállás illeti meg kizárólag az építési tevékenységgel érintett telekkel közös határvonalú ingatlan tulajdonosát, haszonélvezőjét.*
 - *A szomszédos, Győr 7479, 7482, 7484, 7487 és 7489 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai részére a Kormányhivatal ügyféli jogállást állapított meg.*
 - *Az eljárásban a vizsgált természetvédelmi és környezetvédelmi szakkérdésre tekintettel a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 3. § (2) bekezdése, valamint a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvt.) 98. § (1) bekezdése alapján a természetvédelmi, vagy környezetvédelmi érdekek képviselőjére létrehozott politikai pártnak és érdekképviselőnek nem minősülő, a hatásterületen működő egyesületeket ügyfél jogállás illeti meg.*
 - *Az Ákr. 10. § (1) bekezdése alapján ügyféli jogállás illeti meg azon természetes vagy jogi személyeket, továbbá egyéb szervezeteket, akinek (amelynek) jogát vagy jogos érdekét az ügy közvetlenül érinti.*

- A felelős építész-tervező részére a Kormányhivatal ügyféli jogállást állapított meg, mivel vizsgálta az általa készített tervek jogszabályi előírásoknak történő megfelelését.

A fentiekre tekintettel a Kormányhivatal építési engedélyt adott az Építtető részére az engedélyezési záradékkal ellátott helyszínrajz és műszaki tervek alapján a 9021 Győr, Bécs kapu tér 3. szám alatti, Győr 7483 helyrajzi számú ingatlanon az egykori Vaskakas Taverna és a Schaffer-ház épületeinek műemléki felújítására, átalakítására, és bővítésére.

A Kormányhivatal döntését az Ákr. 80. § (1) bekezdésében, valamint a 81. § (1) bekezdésében meghatározott tartalmi és formai követelményeknek megfelelően hozta meg.

A döntés a fent hivatkozott jogszabályokon alapul.

A Kormányhivatal az Ákr. 89. § (1) bekezdése és a Kvt. 98. § (1) bekezdése alapján döntését közhírré teszi.

Az eljárás illetékmentes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 28. § (1) bekezdése alapján.

Az eljárási költséget az Ákr. 125. § (1) bekezdése alapján az Építtető viseli.

Az Építtető az eljárás során az alábbi eljárási költségeket fizette meg:

- A környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdés vizsgálatának igazgatási szolgáltatási díját a környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdés vizsgálatával kapcsolatos egyéb eljárási költségekről és szakértői díjakról szóló 78/2015. (III. 31.) Korm. rendelet 1. melléklet 2.1. pontja alapján.
- A vízügyi és vízvédelmi hatóság szakhatósági eljárásának igazgatási szolgáltatási díját a vízügyi és a vízvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 13/2015. (III. 31.) BM rendelet 2. melléklet 11. pontja szerint.

Az Ákr. 85. § (5) bekezdése alapján a döntés közlésének napja az a nap, amelyen azt kézbesítették.

A jogorvoslat igénybevételével kapcsolatos tájékoztatás az Ákr. 112. § (1) bekezdésén, továbbá a 114. § (1) bekezdésén, az Étv. 53/I. §-án, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 39. § (1), (2), (6) bekezdéseiben, a 40. § (2) bekezdésén, valamint az 50. § (1) bekezdésén, továbbá a 77. §-án alapul.

A kötelező elektronikus ügyintézésről szóló tájékoztatás a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 19. § (1) bekezdésén alapul.

A közigazgatási per illetékével összefüggő tájékoztatás az Itv. 45/A. § (1) bekezdésén, 62. § (1) bekezdés h) pontján és 59. § (1) bekezdésén alapul.

A figyelmeztető rész az alábbi jogszabályokon alapul:

- A restaurálási munkák örökségvédelmi engedélyhez kötöttsége az Övr. 63. § (3) bekezdés b) pont bc) alpontján.
- Az építési tevékenység végzésére vonatkozó feltételek az R. 19. § (6) bekezdés a) pontján.

- Az építési engedélytől való eltérés az R. 22. §-án.
- A polgári jogvitákra vonatkozó rendelkezés az Étv. 37. § (2) bekezdésén.
- A használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásának kötelezettsége az Étv. 44. § (1) bekezdésén, valamint az R. 39. §-án.
- Az ügyféli jog gyakorlása az Étv. 53/G. § (2) bekezdésén.

A tájékoztató rész az alábbi jogszabályokon alapul:

- Az Építető értesítése az R. 20. § (7) bekezdésén.
- Az engedély hatálya az R. 21. §-án.
- A lejárt hatályú építési engedélyre vonatkozó rész az R. 17. § (1b) bekezdésén.
- Az építetői fedezetkezelés hatálya az R. 19. § (6) bekezdés e) pontján.
- Az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége az R. 19. § (6) bekezdés f) pontján.
- A tulajdonostársak hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 5. § (5a) és (5b) bekezdéseiben.
- Az iratbetekintés az Ákr. 33. §-án, az Étv. 53/J. §-án, az R. 10. § (4) bekezdés g) pontján, az R. 15. § (7)-(8) bekezdésén, az R. 19. § (6) bekezdés h) pontján.
- Az épület energetikai követelményéről szóló rész az R. 19. § (6) bekezdés i) pontján.

A Kormányhivatal hatáskörét és illetékességét az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. §-a, továbbá a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.”

Közzététel napja: tárgyi közlemény elektronikus időbélyegzője szerinti nap.

Közzététel ideje: 15 nap

Győr, 2024. november 29.

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából,

Nánai Szandra
örökségvédelmi hatósági szakügyintéző