



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/ETDR-EP/6546-32/2026

ÉTDR eljárásazonosító: 202500076038

ÉTDR iratazonosító: IR-000325581/2026

Ügyintéző: Dilongné Bacsa Szilvia

Telefon: 06 30 2843431

E-mail: epites.vac@pest.gov.hu

Tárgy: Vác, Damjanich János u. 30.,
belterület 4426/6 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó
építési engedély

közhírré tétele

Hivatkozási szám: -

Mellékletek: -

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ÉTDR eljárásazonosító vagy ügyiratszámunkra!

Ügyfél: SILVO TRADE KFT.

Tárgyi ingatlan: Vác, Damjanich János u. 30., belterület 4426/6 hrsz.

K Ö Z H Í R R É T É T E L

A Pest Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Hivatal) építésügyi hatósági hatáskörében eljárva az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 89. §-a alapján közhírré teszem az alábbi döntést.

Tájékoztatom a tisztelt ügyfeleket, hogy a tárgyi építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban PE/ETDR-EP/6546-30/2026. iktatószámon határozatot hoztam.

- **eljáró hatóság megnevezése:** Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 9.
- **az ügy száma:** PE/ETDR-EP/6546/2026
- **az ügy tárgya:** építési engedély
- **kérelmező ügyfél:** SILVO TRADE KFT. (2600 Vác, Naszály út 18., cégj. sz.: 13-09-094644, képviselő: Galántai Gábor István)
- **a közhírré tétel kifüggesztésének napja:** 2026.07.03.
- **a közhírré tétel levételének, így a döntés közlésének napja** (a közhírré tétel kifüggesztését követő tizenötödik nap): 2026.07.18.

Ügyfelek: Az ügy kapcsán közvetlenül érintett természetes és jogi személyek (a tárgyi ingatlan és a tárgyi ingatlannal határos ingatlanok tulajdonosai)

Döntésem rendelkező részét és indokolásának kivonatát az Ákr. 89. § (1) bekezdésének a) pontja alapján közhírré tétel útján az alábbiak szerint közlöm:

H A T Á R O Z A T

A **SILVO TRADE KFT.** (2600 Vác, Naszály út 18., cégj. sz.: 13-09-094644, képviselő: Galántai Gábor István, a továbbiakban: Építtető) kérelmére a **Vác, Damjanich János u. 30., belterület 4426/6** hrsz. alatti ingatlanon 71 lakásos lakóépület építésére a kérelemhez csatolt tervdokumentáció alapján

az építési engedélyt megadom.

ÉTDR eljárásazonosító: 202500076038

ÉTDR iratazonosító: IR-000245216/2026

Építési tevékenység rövid leírása:

71 lakásos lakóépület - építési engedélye

Építmény rendeltetése: lakóépület

Önálló rendeltetési egység száma, és megnevezése:

Pinceszinti ütem:

Pinceszint: 7 gépészeti helyiség, 7 lépcsőház, kerékpár tároló, mélygarázs – 2695,8 m²

I.ütem:

földszint:

MFK – közlekedő – 32,79 m²

MFK – lépcsőház – 11,45 m²

MF01 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, tároló – 48,47 m²

MF02 lakás: előtér, fürdő, konyha, nappali, 2 szoba, wc, tároló – 57,0 m²

MF03 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, tároló – 39,68 m²; terasz – 11,15 m²

MF04 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, tároló – 56,77 m²; terasz – 8,23 m²

MF05 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, tároló – 48,05 m²

NFK - közlekedő – 49,08 m²

NFK lépcsőház – 11,45 m²

NF01 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, tároló – 48,15 m²

NF02 lakás: előtér, fürdő, gardrób, konyha-étkező, közlekedő, nappali, 2 szoba, wc, tároló – 79,97 m²; terasz – 8,74 m²

1.emelet:

M106 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, tároló – 48,46 m²; erkély – 3,0 m²

M107 lakás: előtér, fürdő, konyha, nappali, 2 szoba, wc, tároló – 57,06 m²; erkély - 3,0 m²

M108 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, tároló – 37,25 m²; erkély - 3,0 m²

M109 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, wc, tároló – 57,31 m²; erkély - 3,0 m²

M110 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, tároló – 48,48 m²; erkély - 3,0 m²

M1K – közlekedő – 31,41 m²

M1K – lépcsőház – 11,45 m²

N105 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, tároló – 48,02 m²; erkély - 3,0 m²

N106 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, wc, tároló – 56,7 m²; erkély - 3,0 m²

N107 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, tároló – 37,62 m²; erkély - 3,0 m²

N1K – közlekedő – 32,0 m²

N1K – lépcsőház – 11,45 m²

Tetőtér:

M211 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, 2 szoba, wc, tároló – 71,8 m²

M212 lakás: előtér, fürdő, gardrób, konyha-étkező, nappali, 2 szoba, wc, tároló – 76,59 m²

M2K – közlekedő – 4,95 m²

N210 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, közlekedő, nappali, 3 szoba, wc, tároló – 86,69 m²

N2K – közlekedő – 4,95 m²

II. ütem:

Földszint:

NF03 – közösségi tér – 57,09 m²; terasz – 6,53 m²; terasz – 10,67 m²

NF04 – kerékpár tároló – 48,82 m²

PF01 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, tároló – 46,47 m²

PF02 lakás: előtér, 2 fürdő, konyha-étkező, nappali, 2 szoba, wc, tároló – 77,92 m²; terasz – 7,48 m²

PF03 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, közlekedő, nappali, 2 szoba, tároló – 93,56 m²

PF04 lakás: előtér, 2 fürdő, konyha-étkező, nappali, 3 szoba, tároló – 80,42 m²

PFK – közlekedő – 37,86 m²

PFK – lépcsőház – 11,59 m²

PFK – tároló – 2,76 m²

PFK – tároló – 2,51 m²

RF01 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, tároló – 47,15 m²

RF02 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, wc, tároló – 57,57 m²

RF03 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, közlekedő, nappali, 2 szoba, wc, tároló – 80,56 m²; 2 terasz – 10,6 m²

RF04 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, tároló – 47,06 m²

RFK – közlekedő – 53,24 m²

RFK – lépcsőház – 11,45 m²

RFK – tároló – 2,54 m²

SF01 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, tároló – 71,65 m²

SF02 lakás: 2 fürdő, konyha, közlekedő, nappali, 2 szoba, tároló – 81,55 m²; terasz – 8,51 m²

SF03 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, tároló – 47,03 m²

SFK – közlekedő – 26,55 m²

SFK – lépcsőház – 11,59 m²

TF01 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, tároló – 48,59 m²

TF02 lakás: előtér, fürdő, konyha, nappali, szoba, wc, tároló – 59,53 m²; 2 terasz – 10,76 m²

1. emelet:

N108 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, wc, tároló – 57,99 m²

N109 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, tároló – 46,44 m²

P105 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, tároló – 47,02 m²; erkély - 3,0 m²

P106 lakás: előtér, 2 fürdő, konyha-étkező, nappali, 2 szoba, wc, tároló – 77,84 m²; erkély - 3,0 m²

P107 lakás: előtér, 2 fürdő, közlekedő, nappali, 2 szoba, tároló – 93,67 m²; erkély - 3,0 m²

P108 lakás: előtér, 2 fürdő, konyha-étkező, nappali, 3 szoba, tároló – 80,41 m²; erkély - 3,0 m²

P1K – közlekedő – 36,73 m²

P1K – lépcsőház – 11,59 m²

P1K – tároló – 2,36 m²

P1K – tároló – 2,57 m²

R105 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, tároló – 47,5 m²; erkély - 3,0 m²

R106 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, wc, tároló – 58,08 m²; erkély - 3,0 m²

R107 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, tároló – 37,24 m²

R108 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, wc, tároló – 63,98 m²; erkély - 3,0 m²

R109 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, tároló – 47,04 m²; erkély - 3,0 m²

R1K – lépcsőház – 11,45 m²

R1K – közlekedő – 31,35 m²

S104 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, tároló – 72,15 m²

S105 lakás: előtér, 2 fürdő, konyha-étkező, közlekedő, nappali, 2 szoba, tároló – 91,56 m²; erkély - 3,0 m²

S106 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, tároló – 47,0 m²; erkély - 3,0 m²

S1K – közlekedő – 25,97 m²

S1K – lépcsőház – 11,45 m²

T105 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, tároló – 44,92 m²

T106 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, wc, tároló – 56,33 m²

Tetőtér:

P209 lakás: előtér, fürdő, gardrób, konyha-étkező, nappali, 2 szoba, wc, tároló – 75,25 m²

P210 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, 4 szoba, wc, tároló – 124,32 m²

P2K – közlekedő – 4,95 m²

P2Z – zöldtető – 87,4 m² (ebből fedett – 22,9 m²)

R210 lakás: előtér, fürdő, gardrób, konyha-étkező, 2 közlekedő, nappali, 2 szoba, wc, tároló – 72,28 m²

R211 lakás: fürdő, konyha-étkező, közlekedő, nappali, 2 szoba, wc, tároló – 67,06 m²

R2K – közlekedő – 4,95 m²

S207 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, tároló – 62,26 m²

S208 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, 2 szoba, wc, tároló – 68,3 m²

S2K – közlekedő – 4,95 m²

S2Z – zöldtető – 87,51 m² (ebből fedett – 22,9 m²)

III.ütem:

Földszint:

TF03 lakás: előtér, fürdő, gardrób, konyha, közlekedő, nappali, 2 szoba, wc, tároló – 81,32 m²; terasz – 8,31 m²

TF04 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, tároló – 47,03 m²

TFK – közlekedő – 49,86 m²

TFK – lépcsőház – 11,42 m²

VF01 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, tároló – 47,12 m²

VF02 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, wc, tároló – 57,57 m²; terasz – 8,29 m²

VF03 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, tároló – 45,95 m²; terasz – 11,14 m²

VF04 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, 2 szoba, wc, tároló – 57,89 m²

VF05 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, tároló – 47,43 m²

VFK – közlekedő – 32,87 m²

VFK – lépcsőház – 11,45 m²

1.emelet:

T107 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, tároló – 37,65 m²; erkély - 3,0 m²

T108 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, wc, tároló – 57,51 m²; erkély - 3,0 m²

T109 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, tároló – 47,0 m²; erkély - 3,0 m²

T1K – közlekedő – 32,12 m²

V106 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, tároló – 47,13 m²; erkély - 3,0 m²

V107 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, wc, tároló – 57,52 m²; erkély - 3,0 m²

V108 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, tároló – 37,66 m²; erkély - 3,0 m²

V109 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, 2 szoba, wc, tároló – 59,93 m²; erkély - 3,0 m²

V110 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, szoba, tároló – 49,27 m²; erkély - 3,0 m²

V1K – közlekedő – 32,74 m²

V1K – lépcsőház – 11,45 m²

Tetőtér:

T210 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, közlekedő, nappali, 3 szoba, wc, tároló – 85,45 m²

T2K – közlekedő – 4,95 m²

V211 lakás: előtér, fürdő, gardrób, konyha-étkező, nappali, 2 szoba, wc, tároló – 76,51 m²

V212 lakás: előtér, fürdő, konyha-étkező, nappali, 2 szoba, wc, tároló – 71,78 m²

V2K – közlekedő – 4,95 m²

Az épület tervezői:

Auth Béláné	É 13-1136	felelős építész tervező
Nagy Jakab	É 11-0401	építész tervező
Letfus Katalin	É 13-0955	építész tervező
Pap Ferenc	T 11-0192	tartószerkezeti tervező
Letfus Károly	GT 13-9467	épületgépész tervező
Gruber József	V 13-3966	épületvillamossági tervező
Bársony Antal	TUÉ 13-14221	tűzvédelmi tervező
Szántó Roland	GT-T 01-10704	geotechnikai tervező
Pákozdi Réka	K 01-5298	tájépítész mérnök
Rutay Péter István	KÉ-K 03-0809	útépítő mérnök
Magos Attila	VZ-TEL 13-17385	települési víziközmű tervező

Az építési engedélyezési eljárásban közreműködő szakhatóságok szakhatósági állásfoglalása és a felmerült szakkérdésekben közreműködő hatóságok szakvéleményei a következők:

A Hivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály 2026.05.04. napján kelt PE/KTHF/24824-2/2026. számú szakkérdésben adott szakvéleménye a következő:

„Tárgyi ügyben küldött, fenti hivatkozási számú megkeresésére a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás 24-26. §-ai és a vonatkozó szakági rendelet alapján, Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya (a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság) az alábbi szakvéleményt adja:

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet) 15. § (1) bekezdésére, valamint a 36. § (3) bekezdésére hivatkozva, a 3. melléklet 13-17. pontjaiban meghatározott természetvédelmi és környezetvédelmi szakkérdések vizsgálata alapján a **Silvo Trade Kft.** (2600 Vác, Naszály út 18.) **részére** a Vác, Jegenye utca 4426/6 hrsz. alatti ingatlanon létesítendő 71 lakásos lakóépület **építési engedélyének kiadásához feltétel nélkül**

hozzájárulok.

Az építőipari kivitelezési tevékenység során a kiporzás megakadályozása céljából:

- Az építőipari kivitelezési munkafolyamatok során a legjobb módszereket (eszközök, intézkedések stb.) kell alkalmazni a diffúz levegőterhelés minimalizálása érdekében (ponyvás takarás, porfogó háló, nedvesítés, locsolás stb.);
- az építési hulladék elszállítását zárt konténerben, vagy kiporzást és kiszóródást megakadályozó szállítójárművel, levegőterhelést kizáró módon kell végezni;
- a diffúz levegőterhelés elkerülése érdekében a munkaterület, illetve a szállítási útvonalak rendszeres tisztán tartásáról.”

A Hivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi és Vízügyi Osztály 2026.05.18. napján kelt PE/TIV/05310-5/2026. számú szakkérdésben adott szakvéleménye a következő:

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízügyi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) a tárgyi építési engedélyezésével kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adja.

A tárgybeli építkezéshez az alábbi kikötésekkel járulok hozzá:

1. A tevékenység során fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a felszíni víz, a csapadékvíz, földtani közeg és a felszín alatti víz ne szennyeződjön. A tevékenységet úgy kell végezni, hogy a felszín alatti víz, földtani közeg állapotában ne okozzon (B) szennyezettségi határértékeket meghaladó minőség romlást.
2. A munkálatok során csak olyan anyagok használhatók fel, melyek a felszín alatti vizeket nem károsítják. A tereprendezés során csak bizonyítottan szennyeződésmentes, a fedőképződménnyel megegyező szemcseméretű föld használható, építési törmelék használata tilos.

3. A tevékenység során üzemeltetett gépek esetében a biztonsági előírásokat be kell tartani, az üzemanyag, kenőanyag elfolyásokat, és ezáltal a felszíni és felszín alatti vizek szennyezését meg kell akadályozni. A gépek üzemanyaggal, kenőanyaggal történő ellátásakor csepegést felfogó, megfelelő magasságú védőperemmel ellátott védőtálcát kell alkalmazni.
4. A munkaterületen esetlegesen elfolyó szennyezőanyagot haladéktalanul fel kell itatni, össze kell gyűjteni és a felszíni és felszín alatti vizek szennyeződhetőségének kizárására alkalmas gyűjtőedényben kell tárolni az elszállításig.
5. A tevékenység során esetlegesen bekövetkező káreseményt (havária), a felszíni, felszín alatti víz, vagy a földtani közeg szennyeződését telefonon azonnal, írásban legkésőbb a következő napon az területileg illetékes vízügyi hatóságra be kell jelenteni, és a kárelhárítást a vonatkozó jogszabályok előírásait követve kell elvégezni.
6. A csapadékvizek és a felszín alatti vizek szennyeződésének az elkerülése érdekében a térburkolatok rendszeres takarításáról és tisztán tartásáról gondoskodni kell.
7. A csapadékvíz-elvezetés megoldása csak a helyi településrendezési eszközökkel összhangban történhet.
8. A csapadékvizet a telken belül meg kell tartani. A telekről csak a nem hasznosítható, nem elszívárogatható és hasznosítási célból nem tárolható csapadékvíz vezethető el.
9. Szikkasztásra csak tiszta, szennyeződésmentes csapadékvíz kerülhet.
10. A közcatornába bocsátott szennyvíz minősége nem haladhatja meg a vonatkozó jogszabályban meghatározott küszöbértékeket.
11. A használatbavételi engedély kérelemhez csatolni kell:
 - a műszaki átadás-átvételi eljárásról felvett jegyzőkönyvet,
 - a felelős műszaki vezető nyilatkozatát a csapadékvíz-elvezetés megoldásáról,
 - számíttással igazolja a *településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról* szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 67. § (1) bekezdésének való megfelelést.
 - a felelős műszaki vezető nyilatkozatát arról, hogy a kommunálistól eltérő minőségű szennyvizek közcatorna-hálózatba vezetését megelőzően előkezelő berendezés beépítésre került-e, beépítés esetén kérem a gyártó és típus megadását is."

A Budapest Főváros Kormányhivatala Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Műszaki Biztonsági Osztály 2026.05.05. napján kelt BP/2001/01200-2/2026. számú szakkérdésben adott szakvéleménye a következő:

„A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban megküldött megkeresésére az alábbi választ adom.

I/a. Szakkérdésben adott állásfoglalás rendelkezése:

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

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

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

A Hivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági Osztály Vác 2026.05.13. napján kelt PE/TIV/5295-2/2026. számú szakkérdésben adott szakvéleménye a következő:

„A Silvo Trade Kft (székhelye: 2600 Vác, Naszály út 18., adószáma: 10274576-2-13 képviseli az építtető meghatalmazottja: Galántai Gábor István) (a továbbiakban: építtető) kérelmére, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 9 (2600 Vác, dr. Csányi L. krt. 47.) megkeresése alapján, a Vác, belterület 4426/6 hrsz. alatti ingatlanon 71 lakásos lakó épület építése építési engedélyezési eljárás lefolytatására irányuló kérelem vonatkozásában

tűzvédelmi szakkérdésben állásfoglalást terjesztek elő.

A tűzvédelmi hatóság a hatáskörébe tartozó szakkérdés vizsgálata során megállapította, hogy a tárgyi épület (rendeltetése: lakó alaprendeltetés, kockázati osztálya: AK) vonatkozásában illetékességgel, valamint hatáskörrel is rendelkezik. A tűzvédelmi hatóság az ÉTDR rendszerre feltöltött engedélyezési dokumentációt megvizsgálta és megállapította, hogy a kérelem tűzvédelmi szempontból **engedélyezhető az alábbi feltételekkel:**

1. A kivitelezés során olyan építési célú anyagok, késztermékek és berendezések építhetők be, amelyek külön jogszabályban meghatározott megfelelésig igazolással, Eurocode tűzállósági méretezési igazolással rendelkeznek. A kivitelezés során alkalmazott tűzvédelmi megfelelést igazoló és az Eurocode tűzállósági méretezést igazoló iratokat legkésőbb a használatbavételi engedély iránti kérelemmel egy időben be kell nyújtani az elsőfokú tűzvédelmi hatóság részére. A legfelső szint lefedését biztosító szerkezet kialakításával kapcsolatban a kivitelezés megkezdése előtt a tűzvédelmi hatósággal hitelt érdemlő módon egyeztetni szükséges.

2. A tervezett építmény villamos berendezéseit úgy kell kialakítani, hogy az építmény egésze egy helyről lekapcsolható legyen. Amennyiben a villamos betáplálás a közműhálózatról több csatlakozóvezetékkel történik a tűzeseti lekapcsolás önálló épületrészenként is kialakítható, ennek kialakítását a tűzvédelmi hatósággal hitelt érdemlő módon egyeztetni szükséges.

3. Biztonsági világítást kell létesíteni a tervezett építmény tűzeseti főkapcsolót tartalmazó helyiségében és a tűzoltó egységek részére a helyiség megközelítésére használt útvonalon, a tűzjelző központ helyiségében és a tűzoltó egységek részére a helyiség megközelítésére használt útvonalon.

4. A tervezett építmény menekülési útvonalain kívülről vagy belülről megvilágított magasan, vagy ha nem lehetséges, középmagasan elhelyezett menekülési jeleket kell létesíteni.

5. A tervezett építmény 50 fő feletti befogadó képességű helyiségeinek menekülésre szolgáló ajtóit a kiürítés irányába nyíljanak, vagy a nyitásiránytól függetlenül menekülési útvonalon beépíthetők legyenek, a nyithatóság szempontjából menekülési útvonalon beépíthetők legyenek és a nyílásába legfeljebb 15 mm magas küszöb építhető be, továbbá kiürítésre csak azzal az ajtószárnyal vehető figyelembe, amelynek záródási pontjai egyetlen nyitószervezet működtetésével nyithatók.
6. A tervezett építmény 100m²-nél nagyobb alapterületű pinceszinti helyiségében és a menekülési útvonalaként figyelembe vett lépcsőházaiban hő- és füstelvezetést kell kialakítani. A hő és füstelvezetés és légpótlás kialakításával kapcsolatosan (a beépítendő hő és füstelvezető szerkezetek, hatásos nyílásfelületek, elszívás, légpótlás, vezérlések stb.) a kivitelezés megkezdése előtt a tűzvédelmi hatósággal hitelt érdemlő módon egyeztetni szükséges.
7. A közművek fő elzáró szerelvényeinek helyét a tervezett építmény főbejáratánál jelezni kell.
8. A tervezett építmény oltóvíz ellátásának érdekében 2700 l/perc (20%-al csökkentett érték, AK kockázati osztály, tűzszakasz 3 építményszint) oltóvíz intenzitást kell biztosítani 60 percen keresztül. A tervezett építménytől megközelítési útvonalon mért 100 méteren belül föld feletti tűzcsapokat kell kialakítani, amelyek elhelyezkedéséről és figyelembe vehetőségéről a kivitelezés megkezdése előtt a tűzvédelmi hatósággal hitelt érdemlő módon egyeztetni szükséges.
9. A tervezett építmény védelmére a pincei garázsban fali tűzcsap hálózatot kell létesíteni (150 liter/perc/tűzcsap vízhozamot kell biztosítani 2 db tűzcsap egyidejűsége mellett). A fali tűzcsapok pontos elhelyezkedéséről a kivitelezés megkezdése előtt a tűzvédelmi hatósággal hitelt érdemlő módon egyeztetni szükséges.
10. A tervezett építmény szomszédos tűzszakaszai (5 db tűzszakasz) közötti tűzterjedés elleni védelem pontos kialakításával, a tűzszakaszok csatlakozásával és a tűzterjedési gátak kialakításával és a homlokzati tűzterjedés elleni védelemmel kapcsolatosan a kivitelezés megkezdése előtt a tűzvédelmi hatósággal hitelt érdemlő módon egyeztetni szükséges.
11. A kárelhárítás során együttműködő szervek rádióforgalmazási feltételeit biztosítani kell, ennek megfelelését a használatbavételi eljárást megelőzően a tűzvédelmi hatóság részére igazolni szükséges.
12. Amennyiben az épületeken napelem létesül, úgy a napelemmodulok közelében a DC oldalon villamos távműködtetésű és kézi tűzeseti lekapcsolási lehetőséget kell kialakítani. A távkioldó egység kapcsolóját az épület villamos tűzeseti főkapcsolója közvetlen közelében kell elhelyezni, vagy a tűzeseti főkapcsolónak kell működtetnie azt. A kapcsolónál a rendeltetésére utaló feliratot, piktogramot kell elhelyezni.
13. Amennyiben a pincei mélygarázsban elektromos autó töltőhely kerül kialakításra, úgy annak kialakításával kapcsolatban a kivitelezés megkezdése előtt a tűzvédelmi hatósággal hitelt érdemlő módon egyeztetni szükséges.

14. A szomszédos, technológiailag nem kapcsolódó helyiségektől az adott épület mértékadó kockázati besorolásának megfelelő tűzgátló építményszerkezetekkel kell határolni a fali tűzcsap működését és a külső oltóvízellátást biztosító szivattyút tartalmazó helyiséget.”

A Hivatal Váci Járási Hivatala Népegészségügyi Osztály 2026.05.13. napján kelt PE-17/NEO/01029-2/2026. számú szakkérdésben adott szakvéleménye a következő:

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Váci Járási Hivatal Népegészségügyi Osztálya (továbbiakban: Népegészségügyi Osztály) a **SILVO TRADE KFT.** (2600 Vác, Naszály út 18.) által a tárgyi ügyben benyújtott kérelem vonatkozásában

szakkérdésben állásfoglalást

terjeszt elő:

A Népegészségügyi Osztály a hatáskörébe tartozó szakkérdést megvizsgálta.

Az eljárás során a Népegészségügyi Osztály az alábbiakat állapította meg:

- A közös terek takarításához vízkivételi lehetőségként tömlővéges, légbeszívós csapteleppel és hideg-meleg vízzel ellátott falikút használatát javasoljuk.
- A szellőztetést a közösségi terekben – amennyiben kialakításra kerülnek nem nyitható ablakkal rendelkező helyiségek – mesterségesen biztosítani kell.
- A közösségi terek takarításához használt eszközök, vegyszerek zárt tárolását biztosítani kell.
- A majdani használatbavételi engedélyhez akkreditált laboratórium által a belső ivóvízvezeték-hálózatról levett, negatív bakteriológiai vizsgálati eredménnyel kell rendelkezni.”

Az Építési és Közlekedési Minisztérium Országos Építészeti Tervtanács 2025.09.17. napján kelt EPAT/4498-9/2025/ÉPOF iktatószámú tervtanácsi véleményében a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre feltételekkel ajánlja.

Az építési telekre vonatkozóan 30%-nál nagyobb kötelező zöldfelületi arány meghatározása esetén a **kialakítandó zöldfelület legalább 35%-át minimum kétszintes növényállománnyal szükséges kialakítani**, fa- és gyepszint kötelező alkalmazása mellett, a fásításra jelen jogszabályban meghatározott előírások szerint a HÉSZ 21.§ (4) bekezdése szerint.

Az ingatlan **zöldfelületeinek minden megkezdett 100 m² -e után legalább egy, környezettűrő, nagy lombkoronát nevelő őshonos fát kell telepíteni** a HÉSZ 21.§ (7) bekezdése szerint.

Az építési engedély a véglegessé válásának napjától számított négy évig hatályos. Ha az építési tevékenységet az építési engedély hatályossága alatt – az építési napló megnyitásával igazoltan –

megkezdtek, akkor az építési tevékenység a munkaterület első átadásának időpontjától számított hat évig folytatható.

INDOKOLÁS

A SILVO TRADE KFT. építtető képviselőjeként Galántai Gábor István a Vác, Damjanich János u. 30. belterület 4426/6 hrsz. alatti ingatlanon új 71 lakásos lakóépület építésére vonatkozó építési engedély iránti kérelmet nyújtott be Hivatalomhoz, 2025.09.17. napján.

Az Építtető az eljárás szünetelését kérte 2025.09.17. napján.

Az Építtető az eljárás folytatását kérte 2026.03.04. napján, melyről a PE/ETDR-EP/6546-2/2026. számú végzésemben döntöttem.

Építtető 2026.03.09. napján az eljárás ismételt szünetelését kérte, melyről a PE/ETDR-EP/6546-8/2026. számú végzésemben döntöttem.

Építtető az eljárás folytatását kérte 2026.04.28. napján, melyről a PE/ETDR-EP/6546-13/2026. számú végzésemben döntöttem.

A Hivatal a PE/ETDR-EP/6546-22/2026. számú végzésében értesítette az ismert ügyfeleket az eljárás megindításáról.

A kérelmet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 281/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (továbbiakban: 281. Kr.) 25. § (1) bekezdése alapján megvizsgáltam, és alábbiakat állapítottam meg:

Az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint megtörtént, a telek rendezett.

A 281. Korm. rendelet 24. § (4)-(5) bekezdéseiben meghatározott mellékletek rendelkezésre állnak, tartalmuk megfelel az előírásoknak.

A dokumentáció építészeti-műszaki tervezője Auth Béláné a Magyar Építész Kamara névjegyzéke szerint jogosult a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre.

Az építéssel érintett ingatlan Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról (a továbbiakban: HÉSZ) szóló a 50/2023. (XI.29.) számú rendelete szerint Lk-6a jelű kisvárosias lakóövezet megnevezésű övezetben helyezkedik el.

Az övezetre vonatkozó előírások a következők:

A HÉSZ 28.§ (4) figyelembevételével telek beépítésének módja zárt sorú, a megengedett legnagyobb beépítettsége terep felett 60%, a megengedett legnagyobb beépítettség terep alatt 60%, a megengedett épületmagasság 3,5-6,5m, maximális szintterületi mutató 2,0, minimális zöldfelület mértéke 20%.

A tervezett épület elhelyezése zárt sorú beépítésű, megépítését követően a telek beépítettsége terep felett 20,97%, terep alatt 26,02%, az épületmagasság 6,05m, szintterületi mutató 1,33, a zöldfelület mértéke 35,89%.

Az építési övezetre vonatkozó előírásoknak a tervezett épületek megfelelnek, az építményekkel összefüggő tereprendezési munkálatok megvalósíthatók.

Vác, *elektronikus időbélyegző szerint*

A főispán helyett eljáró főigazgató helyett eljáró
dr. Fehér Edina igazgató
nevében és megbízásából

Party Réka
osztályvezető

Kapják:

1. PVKH
2. Irattár

- közhírré tétel